

immobilia

DANIEL FRITSCHI

ÜBER VISUALISIERUNG – SEITE 4



IMMOBILIENPOLITIK. Es gibt in Zürich durchaus Wohnungen für tiefe Einkommen.....	14
IMMOBILIENWIRTSCHAFT. Formularpflicht verursacht deutlichen Mehraufwand.....	24
BAU & HAUS. Gebäudeoptimierung – Kosten senken ohne Sanierung.....	38

EIN GEGENGEWICHT SCHAFFEN



URS GRIBI
«Längst kann nicht mehr von einem «Mieterland Schweiz» gesprochen werden.»

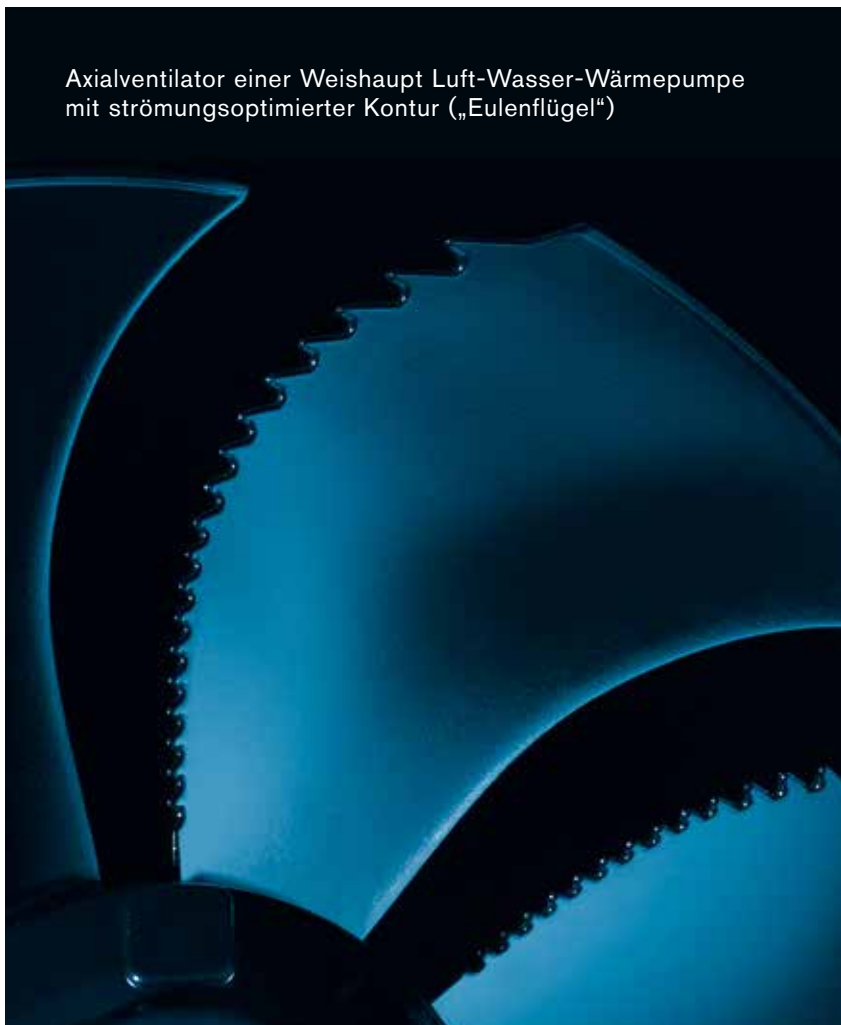
● Im Bundeshaus tut sich etwas. Die National- und Ständeräte Hans Egloff, Olivier Feller und Brigitte Häberli haben die Parlamentariergruppe «Wohn- und Grundeigentum» gegründet. Ziel ist es, die «Interessen von Eigentümern in der Schweiz noch besser in den Räten zu vertreten». Auf linker Seite besteht bereits eine ähnliche Gruppe, die sich mit der Immobilienpolitik in der Schweiz befasst. Es ist deshalb nicht als konsequent, wenn auf bürgerlicher Seite ein Gegengewicht entsteht.

Seit 1979 ist die Wohneigentumsquote von 28,5% auf heute über 40% angestiegen. Längst kann nicht mehr von einem «Mieterland Schweiz» gesprochen werden. Dass der Anstieg der Eigentumsquote trotz niedrigen Zinsen nicht mehr im selben Mass weiterwächst, hat auch politische Ursachen. Einerseits sieht sich die Immobilienwirtschaft, sehen sich Wohn- und Grundeigentümer durch immer neue Vorschriften und Gesetze im Bau- und Wohnbereich bedrängt. Andererseits begegnet das Stimmvolk neuen Ideen zur Wohneigentumsförderung regelmässig kritisch und lehnt diese ab.

Genau hier liegt auch die Krux. Offenbar gelang es den eigentumsfreundlichen politischen Vertretern bisher nicht, genügend Kräfte zu mobilisieren, um für die Eigentümer wichtige Forderungen durchzusetzen. Deshalb ist es folgerichtig, die Kräfte zu bündeln, wie es die neue Parlamentariergruppe will. Wohl noch wichtiger ist das kommende Jahr – 2015 finden nationale Wahlen statt. Neue Köpfe ziehen ins Bundeshaus ein. Dass es auch die richtigen sein werden, aus Sicht der Immobilienwirtschaft, liegt letztlich in den Händen jedes Einzelnen. Wir sollten uns die Gelegenheit nicht nehmen lassen, für eine bessere Vertretung der eigenen Anliegen in Bern zu sorgen. Die Zeit dafür ist mehr als reif.

Ihr Urs Gribi ●

Axialventilator einer Weishaupt Luft-Wasser-Wärmepumpe mit strömungsoptimierter Kontur („Eulenflügel“)



Die Kunst der leisen Kraft.

Die zuverlässigen Hocheffizienz-Wärmepumpen von Weishaupt holen die Wärme aus der Luft. Sie tun das nicht nur ausdauernd und kraftvoll, sondern auch extrem leise. Dafür sorgen unter anderem die speziell geformten Ventilatoren, die den lautlosen Eulenflug zum Vorbild haben.

Weishaupt AG, Chrummacherstrasse 8, 8954 Geroldswil ZH
Tel.: 044 749 29 29, Fax: 044 749 29 30, 24-h-Service: 0848 830 870
www.weishaupt-ag.ch

Das ist Zuverlässigkeit.

– weishaupt –



Brenner

Brennwerttechnik

Solarsysteme

Wärmepumpen

immobilia

DANIEL FRITSCHI



Daniel Fritschi,
Swiss Interactive AG
(Foto: Urs Bigler)

FOKUS

04 VISUALISIERUNG ALS INSTRUMENT DER VERMARKTUNG

Daniel Fritschi, Swiss Interactive, macht aus Plänen virtuelle Realität. Besonders im Verkauf und in der Erstvermietung ab Plan sind Visualisierungen aus der Immobilienwirtschaft nicht mehr wegzudenken.

IMMOBILIENPOLITIK

10 MIETPREISBREMSE IST «EN VOGUE»

Nachdem die französische Regierung bereits in den Markt eingegriffen hat, wird nun auch in Deutschland eine Mietpreisbremse diskutiert.

IMMOBILIENWIRTSCHAFT

12 NACHFRAGE VORERST UNVERÄNDERT

Die Annahme der Masseneinwanderungsinitiative hat die Schweizer Bau- und Immobilienwirtschaft in Aufregung versetzt. Doch bisher zeigen sich bei der Wohnungsnachfrage kaum Veränderungen.

14 WOHNEN FÜR TIEFE EINKOMMEN

Ein Vergleich zwischen der Einkommenserhebung in Zürich und den Mietpreisen zeigt, dass es für Haushalte mit tiefen Einkommen durchaus Wohnraum gibt.

16 DER MONAT IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

22 ANZEICHEN DER ENTSPANNUNG AM WOHNUNGSMARKT

Nach mehreren Jahren mit Preissteigerungen für Wohnräume hat sich die Entwicklung 2013 abgeschwächt. Dies gilt besonders für das obere Preissegment und für das Wohneigentum.

24 TRANSPARENZ UM JEDEN PREIS?

Die Formularpflicht schafft mehr Transparenz, führt aber auch zu einem Mehraufwand in der Immobilienbewirtschaftung und zu mehr Anfechtungen vor der Schlichtungsstelle.

27 LIVING APART TOGETHER

Während die Zahl der Einpersonenhaushalte in der jungen Generation abnimmt, steigt sie bei den Babyboomern. Das hat Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt.

30 DIGITALE VERMARKTUNGSTRENDS

Digital gewinnt im PR-Mix eine immer grössere Bedeutung, auch in der Immobilienwirtschaft.

32 BETRIEBSKONZEPTE FÜR KULTURBAUTEN

Der Betrieb eines Kunstmuseums will gut geplant sein, möglichst bereits in der Bauphase.

IMMOBILIENRECHT

34 KOSTEN- ODER MARKTMIETE?

Das oberste Gericht hat sich zu der Frage geäussert, wann man von einer Altliegenschaft sprechen kann.

BAU & HAUS

38 FASSADEN ALS VISITENKARTE

Neben der Form eines Gebäudes prägen auch die Fassaden unsere Wahrnehmung. Ihre Gestaltung kann preisbestimmend sein beim Verkauf oder der Vermietung einer Immobilie.

40 KOSTEN SENKEN OHNE SANIERUNG

Steigende Energiepreise führen dazu, dass Eigentümer und Betreiber von Gebäuden nach Sparpotenzialen suchen. Eine Möglichkeit ist die energetische Betriebsoptimierung.

42 VORTEILE EINES HEIZUNGSHECKS

Die Stadt Zürich bietet ab 2015 einen Heizungscheck für Mehrfamilienhäuser an, der Teil des Energie-Coaching-Programms ist. Die Vorteile erklärt der Gebäudetechniker Angelo Lozza.

44 SCHRÄGES SPIEL IM GOETHEANUM

Zurzeit wird das Goetheanum in Dornach für 14 Mio. CHF saniert. Dabei wird die grosse Bühne erneuert, die Betonfassade aufgefrischt und das Dach neu eingedeckt.

46 AUSSICHT AUS DEM 18. STOCK

In Birsfelden läuft die Sanierung von drei Hochhäusern, die Ende der 1960er-Jahre gebaut wurden. Die Gebäude werden nicht nur erdbebensicher, sondern auch am Markt neu positioniert.

48 DAS TESSIN RÜSTET AUFZÜGE NACH

Seit Anfang Jahr sind im Tessin neue Bauvorschriften in Kraft. Bei der Modernisierung eines bestehenden Aufzugs gelten jetzt strengere Vorschriften.

51 ES GIBT GRAVIERENDE MÄNGEL

Der Elektroingenieur Luigi Nicoli rät Besitzern von Aufzügen, sich frühzeitig mit den strengeren Bauvorschriften auseinanderzusetzen.

IMMOBILIENBERUF

52 BILDUNGSABSCHLÜSSE IM VERGLEICH

Der SVIT Schweiz unterstützt seit Jahren die Erarbeitung eines Nationalen Qualifikationsrahmens (NQR), der dazu beitragen soll, dass deutschsprachige Bildungsabschlüsse aus der Schweiz auch international anerkannt werden.

57 SEMINARE UND TAGUNGEN

60 KURSE DER SVIT-MITGLIEDERORGANISATIONEN

MARKTPLATZ

62 STELLENINSERATE

64 PUBLIREPORTAGEN & PRODUKTE-NEWS

82 BEZUGSQUELLEN REGISTER

85 ADRESSEN & TERMINE

86 ZUGUTERLETZT

86 IMPRESSUM

• ZITIERT



» Die Änderungen gehen in die richtige Richtung. Die Finma wird die Entwicklung des Hypothekarmarkts aber weiter beobachten und den Bedarf nach weitergehenden Massnahmen erörtern.»

ANNE HÉRITIER
LACHAT

Präsidentin des Finma-Verwaltungsrates gemäss Medienmitteilung zur Selbstregulierung der Banken bei der Hypothekarvergabe.



«IMMOBILIEN- PROJEKTE IN BESTEM LICHT»

Daniel Fritschi, Partner und Geschäftsführer von Swiss Interactive, macht aus technischen Zeichnungen virtuelle Realität. Besonders im Verkauf und in der Erstvermietung ab Plan sind Visualisierungen aus der Immobilienwirtschaft nicht mehr wegzudenken.

IVO CATHOMEN* •

– Warum braucht es Visualisierungen, was leisten sie?

Visualisierungen sind eine kostengünstige Lösung, die Realität vorwegzunehmen – in der Maschinenindustrie, in der Produktentwicklung, im Bühnenbau oder in der Bau- und Immobilienwirtschaft. Dazu kommen die Möglichkeiten der Qualitätskontrolle. Visualisierungen vermitteln einen realen Eindruck und lassen Korrekturen zu, bevor man in Produktion geht.

– Gerade in der Immobilienvermarktung sind sie aber vor allem ein Instrument der Vermarktung...

– In der Immobilienbranche sind Visualisierungen nicht mehr wegzudenken. Viele Objekte werden ab Plan verkauft. Erstvermietungen setzen ein, bevor eine Musterwohnung besichtigt werden kann. Dazu kommen Umnutzungen von Gewerbe- und Büroflächen. Hier können wir Interessenten neue Nutzungen aufzeigen. Insgesamt leisten Visualisierungen einen Beitrag zum besseren Verständnis eines Projektes. Denn in der Regel sind Käufer und Mieter Laien, die sich nicht regelmässig mit Plänen und Baufragen auseinandersetzen. Ihnen kann man ein gutes Bild vom geplanten Projektes vermitteln.



ANZEIGE

Trockag
Wänn's ums Trockne geht!

- **Wasserschadensanierungen**
- **Bauaustrocknungen**
- **Isolationstrocknungen**
- **Mikrowellen-Trocknung**
- **24 Std. Notservice**

www.trockag.ch

Dietikon	043 322 40 00
Boniswil	062 777 04 04
Chur	081 353 11 66
Horw	041 340 70 70
Muttenz	061 461 16 00

Partner  

» Visualisierung ist klar auf die Vermarktungsunterstützung ausgerichtet.«



–Ist die Visualisierung der Nachfolger des Architekturmodells?

– Modelle sind statisch, haben aber beispielsweise in Architekturwettbewerben durchaus noch ihre Berechtigung und sind oft sogar Bedingung für die Teilnahme. Demgegenüber können Visualisierungen Emotionen und Stimmungen transportieren. In letzter Zeit ist Real Estate Homestaging in aller Munde – ein Thema, das in die Visualisierung einfließt, indem wir Objekte zielgruppenspezifisch einrichten und mit Accessoires ausstatten. Ich sehe die Visualisierung nicht als Ersatz für das Architekturmodell, sondern eher als Weiterentwicklung der Handzeichnung.

– Wo sind der Visualisierung Grenzen gesetzt?

– Aus technologischer Sicht gibt es kaum Grenzen. Die Filmindustrie, die mit den gleichen Softwarelösungen arbeitet wie wir, macht es vor. Mit dem nötigen technischen Aufwand ist praktisch alles möglich. Die Grenzen sind eher wirtschaftlicher Natur, sprich Finanzierbarkeit und Budgets.

– Die virtuellen Darstellungen zeigen eine cleane Welt. Versuchen Sie, die Realität schöner darzustellen als sie ist?

– Visualisierungen sind in gewissem Sinn eine geschönte Darstellung der Realität. In der Werbewirtschaft ist dies alltäglich. Automobilindustrie, Kosmetik oder Möbelbranche – alle wollen auf ihre Art das beworbene Produkt möglichst positiv darstellen. Das ist legitim. Die Immobilienbranche Einzug. Man will das Projekt in bestem Licht darstellen.

– Kann diese «Kosmetik» auch zu weit gehen?

– Was das 3-D-Modell der Gebäude und Räume betrifft, besteht kein Spielraum. Wohl aber bei den Stimmungen. Es besteht auch zunehmend der Wunsch, den vielfach zu cleanen Eindruck einer Visualisierung zu durchbrechen. Oberflächen und Möblierungen sollen eine natürliche Umgebung und einen belebten Eindruck vermitteln. Die Kataloge des Möbelhauses Ikea machen dies beispielhaft vor.

– Besteht mit zunehmender Bildqualität die Gefahr, dass die Visualisierung mit der Realität gleichgesetzt wird?

– Hier müssen wir uns klar abgrenzen. Ich nenne ein Beispiel. Der Käufer einer Eigentumswohnung wollte wissen, ob die Visualisierung der Aussicht von der projektierten Wohnungsterrasse ganz genau der künftigen Realität entspricht. Zwar haben sich die technischen Möglichkei-

ten mit Dronen und mit GPS-vermassten Daten verbessert, aber eine Visualisierung ist immer lediglich eine Annäherung an die Realität.

– Sie sind mit Ihrem Unternehmen seit 14 Jahren am Markt. Was hat sich in dieser Zeit verändert?

– Die Jahre 2000 und 2014 sind in keiner Hinsicht miteinander zu vergleichen. Die Übertragungsraten des Internets sind exponentiell gestiegen, die Rechnerleistungen ebenfalls. Softwarelösungen sind sehr viel mächtiger. Es existiert ein breiter Markt an vorgefertigten Texturen, Möbeln, Figuren, Pflanzen und Accessoires. Mit der technischen Machbarkeit ist gleichzeitig auch der Kundenanspruch gestiegen. Alles soll stimmungsvoll ausgeleuchtet und zielgruppengerecht eingerichtet sein, die Materialisierung muss stimmen. Dazu kommen neue Anwendungen wie Animationen oder 360-Grad-Ansichten.

– Am Markt ist von Billiganbietern aus dem Ausland zu hören. Besteht ein grosser Konkurrenzdruck?

– Der Wettbewerb spielt nicht nur auf der Ebene Inland-Ausland. Unsere Branche hat tiefe Eintrittsbarrieren. Die Zahl der Anbieter ist demzufolge hoch. Der Preisdruck entsteht vor allem dadurch, dass ge-

PROJEKT #3



Abalmmo-Lösung
für Peikert Immobilien AG,
Zug, umgesetzt und
implementiert von
Aandarta

« Wir sind vom Produkt Abalmmo und von der
Fachkompetenz von Aandarta überzeugt – und würden
uns deshalb noch einmal für die genau gleiche
Kombination entscheiden. »

Claudio Dürger, Projektleiter EDV / Mitarbeiter Immobilienbuchhaltung,
Peikert Immobilien AG, Zug

Aandarta – für effiziente Softwarelösungen im operativen Immobilien-Management

Ein innovatives Produkt ist das eine.
Optimierte Anwenderlösungen und
konzeptionelle Leistungen das andere.
Genau das bieten wir: mit **Abalmmo**,
officeatwork und Dienstleistungen,
die echten Mehrwert bringen.

Für mehr Qualität, mehr Sicherheit und
wertvolle Kosten- und Zeitersparnisse.

Intelligent massgeschneidert.

Mehr zu
PROJEKT #3
aandarta.ch




Aandarta
IMMOBILIEN • SOFTWARE • BERATUNG

Ihr Vertriebspartner für
ABA IMMO
abacus business software



● **BIOGRAPHIE**
DANIEL FRITSCHI

(*1971) gründete 2000 die Swiss Interactive AG in Rohr AG, die heute 24 Mitarbeiter beschäftigt. Neben Visualisierungen bietet das Unternehmen visuelle Kommunikation für Architektur und Immobilien an. Nach der Grundausbildung zum Elektroplaner und der höheren eidg. Berufsprüfung sammelte er Erfahrung in der Planung von Wohn-, Gewerbe- und öffentlichen Bauten. Kunstlichtsimulationen führten ihn Ende der 1990er-Jahre zum Thema Visualisierung. Sein Wissen erweiterte er mit einem Nachdiplomstudium in Betriebswirtschaft. ●

wisse Schweizer Anbieter alle Leistungen aus Billiglohnländern beziehen – vor allem aus Asien und Südamerika. Auch wir können uns diesem Trend nicht ganz entziehen.

– **Was heisst das?**

– Wir lagern zum Teil einfache Routinearbeiten ebenfalls ins Ausland aus und konzentrieren uns hier in der Schweiz auf die qualitätsrelevanten Arbeitsschritte. Unsere Partner sitzen vor allem in Südosteuropa – eine Hochburg im Bereich der Programmierung und Softwareentwicklung.

– **Also nicht in Asien oder Südamerika?**

– Das wäre zwar billiger, unsere Erfahrung zeigt aber, dass dies nicht zu befriedigenden Ergebnissen führt.

– **Und wie verläuft die technologische Entwicklung?**

– In den Anfängen haben wir mit handelsüblichen Game-Computern gearbeitet. Heute stehen uns High-end-Rechner mit einem Maximum an Prozessorenleistung und Arbeitsspeicher zur Verfügung. Bei Bedarf greifen wir auf eine Cloud mit 948 sogenannte Cores – vergleichbar mit rund 120 Office-Workstations – und 2,5 Terabyte kummulierten Arbeitsspeichers zu, um 3-D-Modelle in ein 2-D-Bild umzurechnen, im Fachjargon «rendern» genannt.

– **Ist eine hohe Rechenleistung ein Wettbewerbsvorteil oder eine zwingende Voraussetzung?**

– Informatik ist in unserem Unternehmen kein Support-, sondern ein Kernprozess. Das Know-how kann man nicht am Markt einkaufen. Mit den technologischen Anforderungen sind aber auch hohe, wiederkehrende Investitionen in Hard- und Software verbunden.

– **Was den Markt betrifft, so hat Ihnen der Immobilienboom der letzten Jahre in die Hände gespielt...**

– Nicht nur die rege Bautätigkeit, sondern auch die zunehmende Professionalisierung der Vermarktung. Die Visualisierung wird heute als Instrument anerkannt und von Vermarktern und Projektentwicklern explizit gewünscht.

– **Was muss man als Auftraggeber beachten?**

– Für ein optimales Ergebnis müssen wir die Vorstellungen und Anforderungen kennen. Es hilft, wenn sich der Auftraggeber über die Zielgruppen im Klaren ist und Wohnungstypen definiert hat. Dann können unsere Innenarchitekten darauf Rücksicht nehmen. Für die Offertstellung fordern wir überdies die Pläne ein. Komplexe Bauten sind aufwendiger zu visualisieren.

– **Sie beschäftigen Innenarchitekten?**

– Ja, und ausserdem Hochbauzeichner, Architekten, Produktdesigner. Das fachliche Know-how ist für uns sehr wichtig.

– **Sind sich die Auftraggeber qualitativer Unterschiede zwischen Anbietern bewusst?**

– Dies ist leider viel zu wenig der Fall. Für den Laien sieht vieles auf den ersten Blick gleich aus. Bei niedriger Auflösung kann auch eine qualitativ schlechte Visualisierung noch überzeugen. Ich empfehle darum, von einem Anbieter ein Musterbild in hoher Auflösung anzufordern. Zoomt man hinein, erkennt man die Unterschiede im Rendering oder der Bildbearbeitung. Es gibt aber auch Unterschiede im Ausbildungsstand und im Datenhandling. Liegt beispielsweise ein Bauprojekt längere Zeit auf Eis, sind einmal berechnete Daten nicht mehr verfügbar oder der Subunternehmer im Ausland ist nicht mehr greifbar. All dies erklärt, warum die Preise 100% auseinander liegen können. ●



***IVO CATHOMEN**

Dr. oec. HSG, ist leitender Redaktor der Zeitschrift Immobilien.

SVIT FM Schweiz lädt ein zu «Good Morning Facility Management!»

Mittwoch, 22. Oktober 2014

PostFinance Tower und Arena, Mingerstrasse 20, Bern



Weitere Informationen und Anmeldung:
www.kammer-fm.ch
e-mail: kammer-fm@svit.ch



Mit Unterstützung von:



PostParc

ALPIQ



Schindler



PostParc

ALPIQ



Kammer unabhängiger Bauherrenberater KUB
Schweizerische Maklerkammer SMK
Facility Management Kammer FM
Schätzungsexperten-Kammer SEK

Mietpreisbremse ist «en vogue»

Nachdem die französische Regierung bereits in den Markt eingegriffen hat, ist auch in Deutschland eine Mietpreisbremse in Diskussion. Die Entwicklung in Frankreich zeigt, dass dies fatale Folgen für die Bautätigkeit haben kann.



Der demografischen Entwicklung und ihrem Einfluss auf den Wohnungsmarkt ist mit Gesetzen nicht entgegenzuhalten (Bild: Photocase.de).

RED. ●
NACHFRAGE ERHÖHT DRUCK. Massnahmen zur Mietzinsbremse stehen nicht nur in der Schweiz auf der politischen Tagesordnung. Während hierzulande mit der Formularpflicht eine neue Anfechtungsgrundlage für den Anfangsmietzins geschaffen werden soll, hat die französische Regierung diesbezüglich bereits in den Markt eingegriffen. Präsident François Hollande führte Anfang Jahr eine gesetzlich verordnete Mietobergrenze ein, um Wohnraum für breite Schichten erschwinglicher zu machen. Die Folgen sind verheerend: Der Wohnungsbau ist in Frankreich auf den niedrigsten Stand seit 15 Jahren gesunken, und alleine im 2. Quartal 2014 fiel die Zahl der Neubauten um 19% hinter den Vorjahreswert zurück.

Auch in Deutschland ist eine Mietpreisbremse in überhitzten Wohnungsmärkten geplant. Eigentlich hätte das Gesetz noch vor der Sommerpause im Bundestag diskutiert werden sollen.

Doch es regt sich erheblicher Widerstand aus der Reihe der CDU und von Branchenverbänden. Hauptargument ist mit Verweis auf Frankreich, dass die Mietpreisbremse den Neubau abwürge. Jedes fünfte Mitgliedsunternehmen des Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen BFW, dessen Firmen für die Hälfte des Wohnungsneubaus in der Bundesrepublik stehen, will seine Aktivitäten bei Annahme der Mietzinsbremse zurückfahren.

10% ÜBER DEM ORTSÜBLICHEN MIETPREIS. Die Bremse sieht vor, dass bei einem Mieterwechsel die neue Miete künftig maximal 10% über dem ortsüblichen Niveau liegen darf. In welchen Gebieten diese Regel greifen soll, können die Bundesländer für jeweils fünf Jahre festlegen. Angespannt ist die Situation vor allem in Gross- und Universitätsstädten. So stiegen die Preise bei Wiedervermietungen in Regensburg zuletzt um 36%, in Münster um 34%, in Frankfurt um 30% und in München und

Berlin um 20%. Wie hoch die ortsübliche Miete ist, kann über die öffentlich zugänglichen Mietspiegel der Städte in Erfahrung gebracht werden. Der Mietspiegel bezieht sich in der Regel auf Durchschnittspreise der vergangenen vier Jahre. Er unterscheidet weiter nach genauer Lage, Ausstattung und Grösse der Wohnung.

Aufgrund des Widerstandes hat Justizminister Heiko Maas (SPD) Verhandlungsbereitschaft angekündigt, Neubauten und sanierte Liegenschaften unter Umständen auch für mehrere Wiedervermietungen von der Mietpreisbremse auszunehmen. Demzufolge würde die Mietpreisbremse nur bei Wiedervermietungen von Wohnungen in Bestandesliegenschaften gelten. Befürworter der Mietpreisbremse kritisieren Maas, er mache einen Kniefall vor der Immobilienwirtschaft. Die Regulierung der Mieten war im Wahlkampf 2013 eines der bestimmenden Themen gewesen.

EIN FALL FÜR DIE RICHTER. Nun wird sich auch der Bundesgerichtshof BGH mit der Mietpreisbremse beschäftigen, die zum Beispiel in Berlin bereits gilt. Sie begrenzt die Mieterhöhungen auf 15% in drei Jahren. Ein Vermieter, der 20% Erhöhung durchsetzen wollte und damit vor dem Landgericht Berlin scheiterte, hat nun Revision beim BGH eingelegt. ●

ANZEIGE

www.visualisierung.ch

ZÜRICH

PARKPLATZVERORDNUNG TRITT IN KRAFT



Die Baudirektion des Kantons Zürich hat die teilrevidierte Parkplatzverordnung (PPV) der Stadt Zürich teilgenehmigt. Die PPV regelt, wie viele private Autoparkplätze mindestens angelegt werden müssen und wie viele maximal zulässig sind. Die wichtigste Änderung gegenüber der bisherigen Parkplatzverordnung von 1996 ist: Für Wohnnutzungen braucht es weniger Parkplätze pro Geschossfläche (Normalbedarf neu: 1 PP/120 m², alt: 1 PP/100 m²).

KEIN NEUES BAULAND FÜR ZÜRICH



Vorerst darf in Zürich kein Bauland eingezont werden. Dies gilt bis zum Abschluss des Verfahrens zur kantonalen Kulturlandinitiative vor Bundesgericht. Damit bleibt die Weisung der Zürcher Baudirektion vom Juli 2012 an die Gemeinden in Kraft. Sie wurde erlassen, um den

Umgang mit Umzonungen bis zur Umsetzung der Kulturlandinitiative zu regeln. Die Gemeinden sind angewiesen, alle planungsrechtlichen Verfahren zu sistieren, mit denen neue Bauzonen geschaffen werden sollen.

SCHWEIZ

LEICHTE ENTSPANNUNG DER LEERSTÄNDE

Bis Mitte August haben verschiedene Kantone und Städte die Ergebnisse ihrer Leerstandserhebungen im Wohnsektor veröffentlicht. In der Stadt Zürich waren zuletzt 471 leere Wohnungen, was gegenüber den 242 vom Vorjahr fast eine Verdoppelung ist. Die sogenannte Leerwohnungsziffer hat sich leicht erhöht: 0,76 (Vorjahr: 0,61)% im Kanton, 0,22% in der Stadt. Auch im Kanton Luzern stieg die Zahl der leer stehenden Wohnungen und Einfamilienhäuser leicht von 0,70% auf 0,81%. In der Stadt Bern ergab die Leerwohnungszählung eine Leerwohnungsziffer von 0,49%. Das sind 0,10 Punkte mehr als im Vorjahr. Die beiden Halbkantone Basel-Stadt und Baselland verzeichneten weiterhin leicht sinkende Quoten, in Basel-Stadt 0,2% nach 0,3% im Vorjahr und 0,3% nach 0,4% in Baselland.



Quorum Software



Verwaltung
Stowe
DMS
Makler
Smartphone
Tablet
Extranet

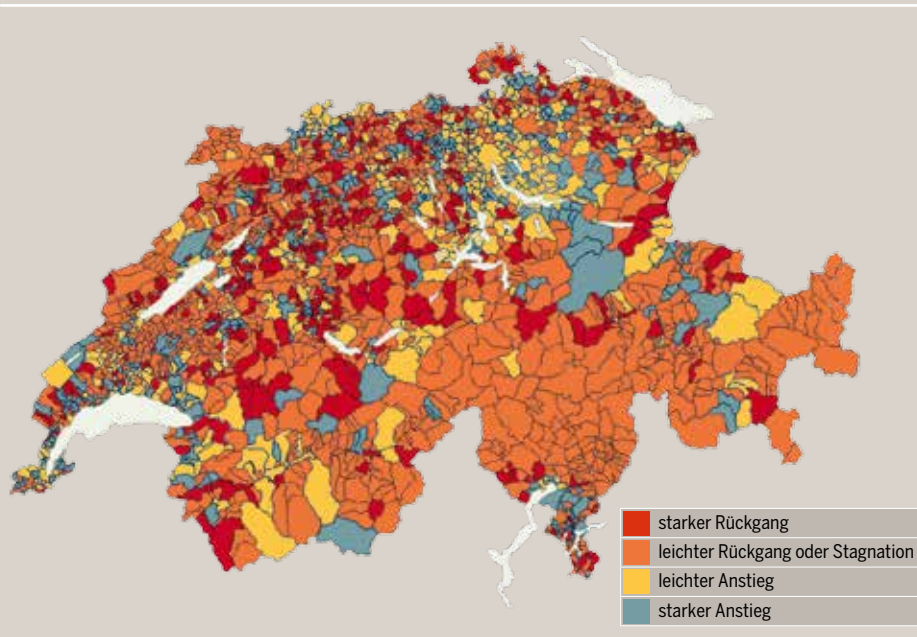


www.quorumsoftware.ch

Nachfrage vorerst unverändert

Die Annahme der Masseneinwanderungsinitiative hat die Schweizer Bau- und Immobilienwirtschaft in Aufregung versetzt. Ein Vergleich der Wohnungsnachfrage vor der Abstimmung und heute zeigt aber kaum Veränderungen.

VERÄNDERUNG DER NACHFRAGE NACH MIETWOHNUNGEN SEIT DEM 9. FEBRUAR 2014
Quelle: Realmatch360.com



Rechts: Studentische Wohnsiedlung der Woko in Bülach.

RED. ●
AUSWIRKUNGEN ERST NÄCHSTES JAHR SPÜRBAR. Der 9. Februar 2014 hat in der Schweiz eine einschneidende Bedeutung. Er steht für eine schockartige Veränderung der Rahmenbedingungen und eine grosse Verunsicherung vieler Wirtschaftsteilnehmer, auch jener in der Bau- und Immobilienbranche.

Verschiedene Experten haben sich seither zu den möglichen Folgen der Annahme der Masseneinwanderungsinitiative geäussert. Die meisten von ihnen sind sich darin einig, dass die Auswirkungen wohl noch nicht in diesem, sondern erst im nächsten Jahr spürbar sein werden. Auch sehen die professionellen Beobachter des Immobilienmarktes eher Konsequenzen für die Mietwohnungs- als für

die Eigentümersmärkte. Uneinig sind sie sich bezüglich der regionalen Auswirkungen: Während die einen betonen, dass die Zuwanderung bisher vor allem die Mietwohnungsnachfrage in den grossen Arbeitsmarktzentren gestützt hat und diese deshalb jetzt eher gefährdet seien, weisen andere darauf hin, dass die Annahme der Masseneinwanderungsinitiative nichts an der Attraktivität der Zentren ändere und die tieferen Zuwanderungszahlen in den Zentren von einer stärkeren Binnenmigration kompensiert werden könnten.

SUCHABOS AUSWERTEN. Die ersten vorliegenden Migrationszahlen seit der Annahme der Initiative weisen darauf hin, dass die Experten zumindest im ersten Punkt richtig liegen könnten, scheinen doch die

monatlichen Zuwanderungszahlen 2014 gegenüber dem Vorjahr eher zu- als abzunehmen. Doch was heisst das jetzt für die regionale Mietwohnungsnachfrage? Darauf konnte in der Schweiz bis vor kurzem niemand eine Antwort geben. Daran hat sich seit der Einführung von Realmatch360.com, einem Produkt der Immo Marktdaten AG, nun aber einiges geändert: Realmatch360.com wertet die Suchabos der Nachfrager aller grossen Immobilienportale der Schweiz aus, in welchen die Interessenten preisgeben, wo sie eine Wohnung zu welchem Preis suchen. Diese Informationen werden analysiert und den Planern, Entwicklern und Investoren in konzentrierter Form wieder zur Verfügung gestellt. Die aktuelle Immobiliennachfrage in jeder Gemeinde

ANZEIGE



bedachungssysteme olten 062/2968181



Swiss Quality 



- ✓ Beratung
- ✓ Planung
- ✓ Produktion
- ✓ Montage
- ✓ Service



kann unterschieden werden nach Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern. Hinzu kommt eine Unterscheidung nach Grösse, Zimmerzahl oder Quadratmetern und nach der Zahlungsbereitschaft der Haushalte.

UNGEBREMSTE NACHFRAGE. Ein Vergleich der Nachfrage nach Mietwohnungen am Freitag vor der Annahme der Masseneinwanderungsinitiative (7.2.2014) mit der aktuellen Mietwohnungsnachfrage zeigt ein differenziertes Bild. Zum einen bestätigt sich der Eindruck, dass die Nachfrage insgesamt noch nicht zurückgegangen ist, sondern gestiegen ist. Heute werden in der Schweiz rund 11% mehr Mietwohnungen nachgefragt als am Tag vor dem Abstimmungswochenende im Februar. Zum andern zeigt sich deutlich, dass

nicht alle Gemeinden von dieser Zunahme profitieren. Die Mietwohnungsnachfrage wächst nach wie vor in erster Linie in den grossen Arbeitsmarktzentren (blaue Flä-

» Heute werden in der Schweiz rund 11% mehr Mietwohnungen nachgefragt als am Tag vor der Abstimmung im Februar.«

chen). In vielen dezentraleren Gemeinden ist die Mietwohnungsnachfrage dagegen weiter gesunken (rote Flächen).

Der Schweizer Mietwohnungsmarkt befindet sich damit noch im Modus von vor der Abstimmung. Es wird in den kommenden Monaten interessant sein zu be-

obachten, wie sich dieses Bild ändert, wenn die Zuwanderung tatsächlich anfängt zurückzugehen. Werden die Grossagglomerationen wirklich die Leidtragen-

den sein? Oder wird die Binnenwanderung dafür sorgen, dass sich am heutigen Modus wenig ändert? Was geschieht, wenn sich durch die absehbaren Verschärfungen bei der Vergabe von Hypothekarkrediten ein Teil

der Eigenheimnachfrage wieder in die Mietwohnungsmärkte verschiebt? Und wird es eher die Nachfrage in einem hochpreisigen Segment sein, die zurückgeht, oder die Nachfrage nach günstigen Wohnungen?

Quelle: Realmatch360.com

ANZEIGE



ALL CONSULTING

Mit ALL CONSULTING und Abalmmo zur optimalen Immobilienbewirtschaftung.

Die Software Abalmmo für die Immobilienbewirtschaftung ist eine modulare Gesamtlösung, die von ABACUS gemeinsam mit renommierten Spezialisten aus der Immobilienbranche entwickelt wurde. Mit Abalmmo befindet sich Ihre Immobilienverwaltung stets auf dem neuesten Stand der Technik.

Arbeiten Sie plattformunabhängig und erledigen Sie Wohnungsabnahmen sowie andere Arbeiten mobil auf dem iPad. Vom Vertrag über die Sollstellung und Inkasso bis zum Mahnwesen und der Mietzinsanpassung. Ob Mietwohnungen oder Stockwerkeigentum, Abalmmo ist in jedem Fall eine Erleichterung in Ihrem Arbeitsalltag.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne stehen wir Ihnen beratend zur Seite. Rufen Sie uns an.

ALL CONSULTING AG

9000 St.Gallen
Scheibenackerstrasse 2

www.all-consulting.ch
info@all-consulting.ch

Telefon 0848 733 733
ABACUS Gold-Partner

Ihr Vertriebspartner für

ABACUS
business software

Wohnen für tiefe Einkommen

Existiert für die unterste Einkommensschicht in der Stadt Zürich ein tragbares Wohnangebot? Ja, sagt eine Studie im Auftrag des VZI. Es stellt sich allerdings die Frage, wo sie liegen und ob die Wohnungen auch von Mietern mit tiefen Einkommen belegt sind.

WOHNUNGSMARKT UND TRAGBARKEIT

Stadt Zürich, Quellen: BFS, Ad-Scan, Meta-Sys, REIDA.

		Tragbarkeit 25%						Bruttomiete laufende Mietverhältnisse Wohnungen von Privaten & Institutionellen						Bruttomietpreise laufende Mietverhältnisse Gemeinnützige Wohnungen						Bruttomietpreise im Inseratemarkt Wohnungen von Privaten & Institutionellen					
		Mittelwert gewichtet nach Flächenkategorien in CHF / Monat, 2012 Belastung in % am Einkommen						Mittelwert gewichtet nach Flächenkategorien in CHF / Monat, 2006 Belastung in % am Einkommen						Mittelwert gewichtet nach Flächenkategorien in CHF / Monat, 2012 Belastung in % am Einkommen											
		Haushaltseinkommen 20% tiefste						Budget tragbare Mietpreise (25%)																	
		30 m ² 40 m ² 60 m ² 85 m ² 125 m ² 170 m ²						30 m ² 40 m ² 60 m ² 85 m ² 125 m ² 170 m ²						30 m ² 40 m ² 60 m ² 85 m ² 125 m ² 170 m ²											
Stadt Zürich	CHF	1059	1122	1417	1886	2944	3786	625	747	1121	1484	2142	3173	1270	1448	1871	2561	3673	5298						
Alleinstehende	3609	902	29%	31%	39%	52%	82%	105%	17%	21%	31%	41%	59%	88%	35%	40%	52%	71%	102%	147%					
Paare	7441	1860	14%	15%	19%	25%	40%	51%	8%	10%	15%	20%	29%	43%	17%	19%	25%	34%	49%	71%					
Paare mit Kindern	7157	1789	15%	16%	20%	26%	41%	53%	9%	10%	16%	21%	30%	44%	18%	20%	26%	36%	51%	74%					
alle Haushalte	4932	1233	21%	23%	29%	38%	60%	77%	13%	15%	23%	30%	43%	64%	26%	29%	38%	52%	74%	107%					

Die Grösse des finanziell tragbaren Wohnraums (grau hinterlegt, unter 25% des verfügbaren Einkommens) hängt von der Vermietergruppe ab. Bei Neuausschlüssen ist die Tragbarkeit geringer als bei Bestandesmietern.

RED. ● **MEHR GEMEINNÜTZER WOHNUNGSBAU?** Für die untersten Einkommensschichten existiert im Kanton und in der Stadt Zürich kein adäquates Wohnungsangebot, wird unablässig moniert. Mit diesem Mantra lancierte das unlängst neu gegründete Komitee «Ja zur Förderung des preisgünstigen Wohnraums» auf kantonaler Ebene den Abstimmungskampf für den Urnengang vom 28. September 2014. Das Volk stimmt über die Änderung des Planungs- und Baugesetzes (PBG) ab, das den Gemeinden die Möglichkeit einräumt, Mindestanteile an preisgünstigem Wohnraum in den Bau- und Zonenordnungen und in Gestaltungsplänen festzuschreiben.

Das Forschungsunternehmen Immo-compass ist im Auftrag der Vereinigung Zürcher Immobilienfirmen VZI unter anderem der Frage nachgegangen, ob private, institutionelle und gemeinnützige Anbieter tatsächlich nicht genügend Wohnraum für die einkommensschwächsten Haushalte zur Verfügung stellen. Immo-compass hat dazu Daten der Real Estate Investment Data Association REIDA, Meta-Sys und Mietzinsstruktur- und Haushaltsbudget-Erhebungen für den Kanton Zürich für das Jahr 2012 herangezogen.

WOHNBUDGET DER EINKOMMENSCHWÄCHSTEN HAUSHALTE. Im Rahmen der Haushaltsbudgeterhebung des Bundesamtes für

Statistik werden jährlich 3000 Haushalte schweizweit nach Konsumverhalten und Konsumgewohnheiten befragt. Aus dieser Befragung geht hervor, dass im Kanton Zürich die einkommensschwächsten 20% der Mieterhaushalte ein monatliches Bruttoeinkommen von rund 5000 CHF zur Verfügung haben und rund 30% oder 1480 CHF davon in Wohnkosten inklusive Energie investieren. Das ist mehr als üblicherweise für die Tragbarkeitsrechnung bei der Vermietung einer Wohnung angewendet wird. Hier geht man von einer maximalen Belastung von 25% des Einkommens aus, das sind 1233 CHF pro Monat. Je nach Haushaltsform unterscheidet sich das verfügbare Budget. Am meisten für die Miete zur Verfügung haben mit 1860 CHF Paare ohne Kinder. Einpersonenhaushalte hingegen geben lediglich 1407 CHF brutto pro Monat aus. Die Tragbarkeit wäre sogar nur bei 902 CHF.

WIE VIEL PLATZ IST TRAGBAR? Am Immobilienmarkt der institutionellen und privaten Eigentümer in der Stadt Zürich liegen die Belastungen bei Einpersonenhaushalten bei rund 30% gemessen am Einkommen. Paare mit und ohne Kinder können sich im Rahmen der Tragbarkeit von 25% rund 65 m² leisten. 13% aller Wohnungen liegen unterhalb der mittleren Tragbarkeitsschwelle von brutto 1230 CHF pro Monat. Bei den gemeinnützigen Eigentü-

mern können sich Einpersonenhaushalte Wohnungen mit rund 40 m² leisten. Für Paare mit und ohne Kinder sind Wohnungen mit 85 m² und grösser gut erschwinglich. 45% aller Wohnungen liegen unterhalb der mittleren Tragbarkeitsschwelle von brutto 1230 CHF pro Monat.

Über den ganzen Markt betrachtet sind 21% der Wohnungen innerhalb der Tragbarkeit von 1230 CHF pro Monat (45% der gemeinnützigen Wohnungen, 13% der Wohnungen institutioneller und privater Vermieter). Mit anderen Worten, den 20% ärmsten Haushalte stehen in der Stadt Zürich 21% bezahlbare Wohnungen gegenüber. Nun stellt sich die Frage, ob die 21% der günstigsten Wohnungen auch von den Haushalten mit den tiefsten Einkommen gemietet werden bzw. gemietet werden können. Ausserdem stellt sich die Frage, wie gross bzw. wie klein, wie zentral, wie dezentral eine tragbare Wohnung sein soll.

Schwieriger gestaltet sich der Umzug für die Haushalte mit den tiefsten Einkommen im Markt der privaten und institutionellen Eigentümer. Die mittleren Mietpreise im Angebotsmarkt liegen durchschnittlich 12 bis 16% über den Bestandesmietern. Für Paare sind bei mittleren Mietpreisen noch gerade 40 m² erschwinglich. ●

Quelle: VZI (Hrsg.): «Immobilienmarkt Stadt Zürich 2012». Juni 2014. www.immocompass.ch



Kommen Sie mit:
Auf direktem Weg zu
Ihren Zielgruppen.

aclado ist für **Geschäftsimmobilien** massgeschneidert.
Inserieren Sie auf der innovativen Online-Plattform
und sichern Sie sich eine maximale Wirkung.



Geschäftsimmobilien wie z.B. Büros, Gewerbe- oder Retailflächen zu vermieten, ist anspruchsvoll. Wünschen Sie sich als Besitzer oder Vermarkter eine spezialisierte Online-Plattform? Dann prüfen Sie **aclado.ch**! Unser Portal ist kompromisslos auf Geschäftsimmobilien ausgerichtet, von den Suchkriterien, über die Analysetools bis zur Abbildung von Teilflächen und zu aktuellen Schnittstellen (**REM**, **IDX 3.01**, **REMCAT**, **FlowFact**, **Rimo R4** und **weitere auf Anfrage**), und natürlich auch für Tablets und Smartphones optimiert!

aclado.ch – wir bringen Sie effizient, präzise und kostengünstig mit Mietinteressenten zusammen.

SCHWEIZ

KONKURSRIKIMO IM 1. HALBJAHR 2014



Der Wirtschaftsinformationsdienst Bisnode D&B analysierte das Insolvenzrisiko verschiedener Branchen im ersten Halbjahr 2014. Das grösste Konkursrisiko weisen das Bau- und Gastgewerbe sowie Handwerksbetriebe auf. Diese Branchen erreichten einen Insolvenzindikator von über 200. Das heisst, dort herrscht ein doppelt so hohes Pleiterisiko wie im Durchschnitt aller Branchen. Das Risiko von Immobilienmaklern und -verwaltungen ist mit einem Wert von 52 nur halb so gross.

BÜROMARKT ZÜRICH UND GENÈ

Das 2. Quartal 2014 an Zürichs Büromarkt gestaltete sich äusserst ruhig, gab das Immobilien-Beratungsunternehmen JLL bekannt. Es waren weder grössere Vermietungen noch Transaktionen zu verzeichnen. Die Leerstände erhöhten sich im Quartalsvergleich leicht auf 387 000 m² bzw. 6,1% des Bestands. Die Spitzenmieten im CBD blieben unverändert bei 825 CHF pro m². Die Leerstände am Genfer Büromarkt blieben im 2. Quartal bei knapp unter 160 000 m² bzw. 5,8% des gesamten Flächenbestands. Die Spitzenmieten im CBD stabilisierten sich bei 925 CHF pro m².

KOF-KONJUNKTURBAROMETER GESTIEGEN

Das KOF-Konjunkturbarometer ist im Juni 2014 leicht gestiegen. Nachdem es zuvor dreimal in Folge nachgegeben hatte, kletterte es zuletzt innerhalb eines Monats von 100,1 auf 100,4 Punk-

te. Die Schweizer Konjunktur dürfte sich gemäss KOF in den kommenden Monaten relativ unauffällig entwickeln. Die Arbeitslosenquote sank gemäss Seco von 3,0% im Mai 2014 auf 2,9% im Juni 2014.



IMMOBILIENMARKT 25% ÜBERTEUERT

Eine Analyse der Vermögensverwaltungsgruppe Aberdeen Asset Management kommt zu dem Schluss, dass der Schweizer Immobilienmarkt rund 25% überteuert ist und dass andere Märkte der Eurozone werthaltiger sind. So sind Anlagen im Ausland zwar mit höheren Risiken verbunden, bieten aber auch ein höheres Renditepotenzial. Gleichzeitig zeigt der Research-Bericht, dass ein Immobilienportfolio, das in- und ausländische Investments kombiniert, höhere risikoadjustierte Renditen generiert als ein reines Inlandsportfolio.

LEICHTER ANSTIEG DER ANGEBOTSMIETEN

Die Angebotsmieten für Wohnobjekte in der Schweiz sind im Juni um 0,18% und im Vergleich zum Vorjahr um 2% gestiegen. Der Homegate-Index steht wie im April 2014 wieder bei 112 Punkten. Der Index misst die

monatliche, qualitätsbereinigte Veränderung der Mietpreise für neue und wieder zu vermietende Wohnungen. Die Angebotsmieten im Kanton Luzern stiegen im Monatsvergleich um 0,87% und im Vergleich zum Vorjahresmonat um 4,57%. Ganz anders sieht es im Kanton St. Gallen aus. Dort sind die Angebotsmieten lediglich um 0,09% gestiegen. Das bedeutet im Vergleich zum Vorjahresmonat einen Mietzuwachs um 1,6%.

KONSOLIDIERUNG IM WOHNEIGENTUM

Die Preise für Eigentumswohnungen (EWG) sind im 2. Quartal landesweit um 1,1% gesunken. Einfamilienhäuser (EFH) legten hingegen erneut leicht zu. Der Preisrückgang bei Eigentumswohnungen ist im mittleren und unteren Segment in den Hotspots Zürich und Genfersee besonders deutlich. In ländlichen und periphereren Landesregionen bewegen sich die EWG-Preise seitwärts oder steigen weiter, beispielsweise in der Ostschweiz und im Jura. Bei den EFH bestätigt sich die Preisstagnation im gehobenen Segment. In der Region Genfersee ist in diesem Segment seit Anfang 2013 sogar ein deutlicher Rückgang der Preise feststellbar. EFH im mittleren und im unteren Segment werden hingegen teurer.



ANZEIGE

Geschätzte Liegenschaften.
 Bewertung von Wohn-, Geschäfts- und Industrieliegenschaften
 Vermittlungen
 Kauf- und Verkaufsberatung

REICHENSTEINERSTR. 10
 CH-4053 BASEL
 +41 (0)61-336-3060
 WWW.HIC-BASEL.CH
 INFO@HIC-BASEL.CH

HIC
 HECHT IMMO CONSULT AG

Nur bei Hörmann

REOPENING DER UBS-ANLAGESTIFTUNGEN

Das Zeichnungsergebnis der Kapitalerhöhungen, welche die UBS AST Anlagengruppen für ihre beiden Anlagegruppen UBS AST Immobilien Schweiz (AST-IS) und UBS AST Kommerzielle Immobilien Schweiz (AST-KIS) per Ende Juni durchgeführt hat, ist mit rund 133 Mio. CHF an Neugeldern erfolgreich verlaufen. Beide Reopenings wurden mehrfach überzeichnet. UBS AST-IS hält ein Immobilienportfolio im Wert von rund 1,6 Mrd. CHF und legt den Fokus auf Wohnimmobilien. Die UBS AST-KIS, die ausschliesslich in kommerzielle Immobilien investiert, weist ein Portfolio von rund 400 Mio. CHF auf. Der Emissionserlös dient dem Abbau von Fremdfinanzierungen und dem Zukauf von Immobilien.



KEINE ANGST VOR EINBRECHERN



Die Mehrheit der Wohnbevölkerung (78%) fühlt sich in den eigenen vier Wänden sicher. Angst vor Einbrechern haben lediglich 22%.

Das zeigt eine aktuelle Studie von immowelt.ch. Die wichtigste Absicherung gegen Eindringlinge ist das Absperren der Haustür. Knapp die Hälfte der Befragten verlässt sich zusätzlich auf die Aufmerksamkeit der Nachbarn (43%). Zudem sind Bewegungsmelder (36%) und mechanische Sicherungen an Fenstern und Türen (23%) beliebte Schutzmassnahmen.

BAUMEISTER MACHEN RÜCKSCHLAG WETT

2013 war ein gutes Baujahr, wie der Schweizerische Baumeisterverband bekanntgegeben hat. Das Bauhauptgewerbe erreichte wieder das Volumen von 2011. Die Umsätze beliefen sich auf 19,9 Mrd. CHF. Gegenüber dem von schlechter Witterung geprägten Vorjahr liegen diese 4,9% höher. Auch die Auftragseingänge waren weiterhin solide: Sie erreichten 19,2 Mrd. CHF oder 1,7% mehr als ein Jahr zuvor. Wachstumstreiber war dabei erneut der Wohnungsbau, der von tiefen Zinsen, steigenden Einkommen und dem Bevölkerungswachstum profitierte.



PETITION FÜR DEN BAU IM BERGGEBIET

Der Schweizerische Baumeisterverband SBV ruft auf zur Unterzeichnung



U_D-Wert
bis zu
0,47
W/(m²·K)

U_D-Wert-Weltmeister: Haustür ThermoCarbon

- bester Wärmedämmwert von bis zu 0,47 W/(m²·K) bei Aluminium-Haustüren
- grosse Auswahl an hochwertigen Türmotiven
- serienmässig mit einbruchhemmender Sicherheitsausstattung

www.hoermann.ch
0848 463 762

modernisieren
bauen
4.-7.8.14 | Messe Zürich

Halle 1
Stand C10

HÖRMANN
Tore • Türen • Zargen • Antriebe



der Petition «Berggebiete: Nicht nur schützen, auch nutzen». Die Petition warnt vor einem einseitigen Landschaftsschutz, der keine Rücksicht auf die wirtschaftliche Entwicklung der Berg- und Randregionen nimmt. Getragen wird die Petition von Berggebiets- und Wirtschaftsverbänden. Immer mehr Schutzauflagen wirken sich negativ auf die wirtschaftlichen Möglichkeiten in den Berggebieten aus und beschleunigen die Abwanderung der Jungen. Wer die Petition unterschreibe, begründen die Verbände ih-

ren Vorstoss, setze ein klares Zeichen gegen die fortschreitende Zweiteilung der Schweiz in einen urbanen und einen ländliche Raum.

VERWALTUNGSRATSHONORARE LEICHT GESUNKEN

Durchschnittlich verdienen die Mitglieder des Verwaltungsrats von mittelständischen Unternehmen in der Schweiz etwa 25 000 CHF pro Jahr. Laut einer Studie des Revisions- und Beratungsunternehmens BDO liegt der durchschnittliche

Lohn von Verwaltungsratsmitglieder leicht unter dem Niveau von 2011. Dieser Rückgang ist insbesondere auf die Kürzung von hohen Entschädigungen zurückzuführen. Hinter dem errechneten Durchschnittswert verbergen sich allerdings deutliche Unterschiede je nach Funktion, Branche und Unternehmensgrösse.

SCHÄDEN IN HÖHE VON 14 MIO. CHF

Die Unwetter vom Juli haben an Gebäuden im Kanton Bern Schäden von rund 14 Mio. CHF verursacht, wie die Gebäudeversicherung Bern (GVB) bekanntgab. Nach mehreren ruhigen Jahren standen die Experten der GVB im Dauereinsatz, um die Schäden aufzunehmen. Die Kosten der Reparaturen werden voraussichtlich keine Auswirkungen auf die Prämien haben.

SOLIDE AUSSICHTEN FÜR IMMOBILIENMÄRKTE

Laut dem Beratungsunternehmen Wüest & Partner entwickeln sich die Schweizer Immobilienmärkte grundsätzlich positiv. Grund dafür sind günstige Rahmenbedingungen wie steigende Haushaltseinkommen, eine anhaltende Zuwanderung und erneute Zinsrückgänge im Vergleich zum Vorjahr. Auf dem Geschäftsflächenmarkt wirkt das umfangreiche Angebot weiterhin dämpfend auf die Mietpreisentwicklung.

SCHWEIZER WÜNSCHEN SICH RUHE

Nichts ist dem Schweizer lieber, als seine Ruhe. So lautet

das Ergebnis einer repräsentativen Umfrage von homegate.ch. Fragt man Herr und Frau Schweizer, was sie an ihrer Wohnsituation am meisten stört, liegt das altbekannte Thema «Lärm» in allen drei Landesteilen mit grossem Abstand auf dem ersten Platz der Konfliktliste. Auf Rang 2 folgt der leidige Konflikt im Keller rund um die Waschküchenbenutzung und den Waschplan.

UNTERNEHMEN

ZÜBLIN KOMPLETTIERT VERWALTUNGSRAT

Der Verwaltungsrat der Züblin Immobilien Holding AG besteht neu aus sechs Mitglieder. Neben den bisherigen Mitglieder Vladislav Osipov und Markus Wesnitzer sind Iosif Bakaleynik und Iakov Tesis als Vertreter der Lamesa Holding neu gewählt worden. Als unabhängige Mitglieder wurden Wolfgang Zürcher und Urs Ledermann berufen. Neuer Präsident des Verwaltungsrats ist Iosif Bakaleynik.



IMPLENIA UNTER VORJAHR

Basierend auf den vorläufigen Zahlen zeichnet sich für Implenia im 1. Semester 2014 mit einem operati-

ANZEIGE

Zurich University of Applied Sciences

Life Sciences and Facility Management

Building Personalities in Research and Practice

Waedenswil
Zürich

Master of Science (MSc)
in Facility Management

- Consecutive Master Study Programme
- Lectures held in English / 90 ECTS
- Full-time 3 Sem. / Part-time 5 Sem.
- International Faculty and Students
- Requirements: Bachelor's Degree in FM, Business Admin., Hospitality Management, Civil Engineering, Architecture etc.

Information Session

Tuesday, September 9th, 2014, 5.00 p.m., Waedenswil
Tuesday, November 25th, 2014, 5.00 p.m., Waedenswil

www.ifm.zhaw.ch/master | mscfm.isfm@zhaw.ch

Zurich Universities of Applied Sciences and Arts

ven Ergebnis von knapp 26 Mio. CHF ein Resultat unter Vorjahr (30 Mio. CHF) ab. Dies ist auf die schwächere Performance des Geschäftsbereichs Buildings zurückzuführen. Aufgrund der intakten Marktaussichten erwartet Implenia eine deutliche Verbesserung in der zweiten Jahreshälfte. Die vorläufigen Zahlen weisen für die übrigen Geschäftsbereiche ein positives Bild mit Semesterzahlen durchwegs auf oder über den Vorjahreswerten aus.

UBS-FONDS ERWIRBT EINKAUFSZENTRUM



Der UBS-Fonds Swissreal hat per 1. Juni 2014 das Einkaufszentrum Cormanon Centre in Villars-sur-Glâne für rund 36 Mio. CHF erworben. Die Mietfläche, die insgesamt über 10 000 m² umfasst, setzt sich unter anderem aus 4800 m² Verkaufsfläche und 4000 m² Bürofläche zusammen. Es stehen zudem 200 Einstellhallenplätze und 50 Aussenparkplätze zur Verfügung.

BÜRGENSTOCK RESORT AUSGEZEICHNET

Auf dem Bürgenberg entsteht mit einem Investitionsvolumen von 485 Mio. CHF das neue Bürgenstock Resort. Jetzt wurde das Projekt vom Immobilien-

Portal ImmoInfo24 mit dem «Real Estate Award» in der Kategorie Projektentwicklung ausgezeichnet. Das Projekt sei beispielhaft dafür, wie man traditionelle Hotelbetriebe erfolgreich zu neuem Leben erwecken könne, so die Begründung der Jury.



PROJEKTE

NEUER WOHN- RAUM FÜR ZÜRCHER STUDENTEN



Weil es für Studierende in Zürich besonders schwierig ist, eine bezahlbare Unterkunft zu finden, hat die Stadt, die brachliegende Parzelle «Areal Rosengarten» zwischen der Buchegg- und der Rosengartenstrasse der Stiftung für Studentisches Wohnen Zürich SSWZ im Baurecht abgegeben. Dort soll bis 2017 ein Wohnhaus mit 130 Einzelzimmern und 5- bis 8-Zimmer-Gemeinschaftswohnungen entstehen. Den dafür aus- geschriebenen Architek-

Leichtigkeit für neue Dimensionen

Besuchen Sie unsere Ausstellungen!

In Ihrer Nähe und jederzeit für Sie da – bei einem unserer 13 Vertriebsstandorte oder bei einem der über 350 Fachbetriebspartnern in der ganzen Schweiz:
egokiefer.ch



Light Art by Gerry Helsterer®

Klimaschutz inbegriffen.

XL®2020 – so heisst der Klimaschutz-Star der Fensterbranche. Bereits heute erfüllt die EgoKiefer Fensterlinie XL®2020 die erwarteten europäischen Wärmedämmvorschriften 2020. XL®2020-Fenster lassen die Räume mit mehr Licht durchfluten und unterstützen die Energiegewinnung. Sie sind MINERGIE®-P-zertifiziert und für ihr Design mehrfach ausgezeichnet. Reduzieren Sie den Energieverbrauch über das Fenster um bis zu 75%. Werden auch Sie Klimaschützer.



XL®2020 – die EgoKiefer Fensterlinie mit schlanken Profilen und grösseren Glasflächen – in Kunststoff, Kunststoff/Aluminium und Holz/Aluminium.

MINERGIE®
LEADING PARTNER

Vorsprung durch Ideen.

EgoKiefer
Fenster und Türen

A leading brand of AFG

turwettbewerb gewann das Team vom Atelier Scheidegger Keller und Kolb Landschaftsarchitektur mit dem Projekt «Wipkinger». Der Neubau umfasst im weiteren einen städtischen Kindergarten und eine Krippe für die Stiftung Kinderbetreuung im Hochschulraum Zürich.

SITZ VON 3M IM BAU

Der Baustart für den fünfgeschossigen Büroneubau als Hauptsitz der 3M EMEA GmbH mit 5800 m² Bürofläche ist erfolgt. Dieses Projekt wurde von der Mobi-

mo AG entwickelt, die auch Eigentümerin des 2300m² grossen Grundstücks ist. Mobimo erwarb das Grundstück am Bahnhof Langenthal von der Firma Geiser agro.com. Das Gebäude wurde vom Zürcher Architekturbüro Marazzi & Paul geplant, die den anfangs 2013 ausgeschrieben Wettbewerb für sich entscheiden konnten. Die Mobimo realisiert den Büroneubau im Minergie-Standard mit Frutiger Generalunternehmung AG Thun. Der Büroneubau soll im Frühsommer 2016 fertig sein.



UMBAUSTART DER REHAKLINIK BELLIKON

Die Rehaklinik Bellikon, die 1974 eröffnet wurde, soll saniert und umgebaut werden. Da die Infrastruktur des Gebäudes nicht in allen Bereichen mit der medizinischen Entwicklung Schritt halten konnte, hat die Suva vor vier Jahren Studienaufträge erteilt. Im Juni 2010 fiel der Entscheid zugunsten des Generalplaners Burckhardt + Partner. Nachdem die Baubewilligung im Juni 2013 erteilt worden ist, beginnt der Umbau im Oktober 2014 und dauert voraussichtlich bis Ende 2017. Das Bauprojekt, das rund 250 Mio. CHF kostet, realisiert die Arbeitsgemeinschaft Arigon und Gross. Während der Bauarbeiten bleibt die Rehaklinik in Betrieb.



PERSONEN

RICHARD NÄGELI WIRD SZS-PRÄSIDENT

Der abtretende Präsident des Stahlbau Zentrums Schweiz (SZS) Markus Amsler hat nach vier Jahren Amtszeit das Zepter an seinen Nachfolger Richard Nägeli übergeben. Damit steht wieder eine wichtige Unternehmerpersönlichkeit an der Spitze des SZS.

GARAIO VERSTÄRKT VERWALTUNGSRAT



Die Garaio AG verstärkt ihren Verwaltungsrat um ein weiteres Mitglied zur Festigung ihrer Marktposition. Mit der Wahl von Beat Bütikofer setzt Garaio auf einen ausgewiesenen Informatik-Profis mit langjähriger Erfahrung in verschiedenen Managementpositionen und Verwaltungsratsmandaten.

23 ABSOLVENTEN DES MAS IMMOBILIENMANAGEMENT

23 Absolventen haben den rund zweijährigen berufs begleitenden Lehrgang MAS Immobilienmanagement an der Hochschule Luzern erfolgreich absolviert. Der in Zusammenarbeit mit der Royal Institution of Chart-

ANZEIGE

Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften

zhaw

Life Sciences und Facility Management

Facility Management

Weiterbildung schafft Zukunft

Master of Advanced Studies (MAS)

- CAS Leadership
- CAS Ökonomie und Prozesse
- CAS Workplace Management
- CAS Immobilienökonomie
- CAS Gebäudemanagement
- CAS Service Management
- CAS Life Cycle Management Immobilien
- Neu
- CAS Energiemanagement

Eine Weiterbildung auch für Fachpersonen aus Architektur, Immobilienbewirtschaftung, Instandhaltungsmanagement, etc.

Nächster Informationsanlass in Zürich
Dienstag, 16. September 2014, ab 18.00 Uhr
Donnerstag, 20. November 2014, ab 18.00 Uhr

Institut für Facility Management
Standort Zürich Technopark

Zürcher Fachhochschule www.ifm.zhaw.ch/weiterbildung

red Surveyors RICS durchgeführte Lehrgang befähigt Immobilienspezialisten anspruchsvolle Fach- und Führungsaufgaben im Real Estate, Asset Management, Corporate Real Estate und in der Immobilienentwicklung zu übernehmen. Neben der Vermittlung von wichtigen konzeptionellen Grundlagen hat vor allem die Praxis grosses Gewicht.

VERANSTALTUNGEN

ZWEI MESSEN IN BERN

Auf dem Gelände der Bernexpo wird im November 2015 die erste «Bauen+Wohnen» Bern durchgeführt. Die Bau-messe für Eigenheimbesitzer, Architekten und Bauherren findet parallel zur etablierten 14. Schweizer «Bau+Energie»-Messe statt.

LITERATUR

ALTERSGERECHTE WOHNBAUTEN



Seit seinem Erscheinen 2010 hat sich das Buch «Altersgerechte Wohnbauten» als Planungsstandard für Alterswohnungen, generationengerechte Wohngebäude und Pflegewohngruppen bewährt und etabliert. Nun ist

eine zweite, erweiterte Neuauflage erschienen. Die Daten in den Planungsrichtlinien sind mit der Checkliste für altersgerechte Wohnbauten des Bundesamts für Wohnungswesen BWO koordiniert. Zudem wurden die Themenbereiche Beleuchtung, Kontraste und Akustik erweitert. Das Buch kann bestellt werden unter www.hindernisfrei-bauen.ch.

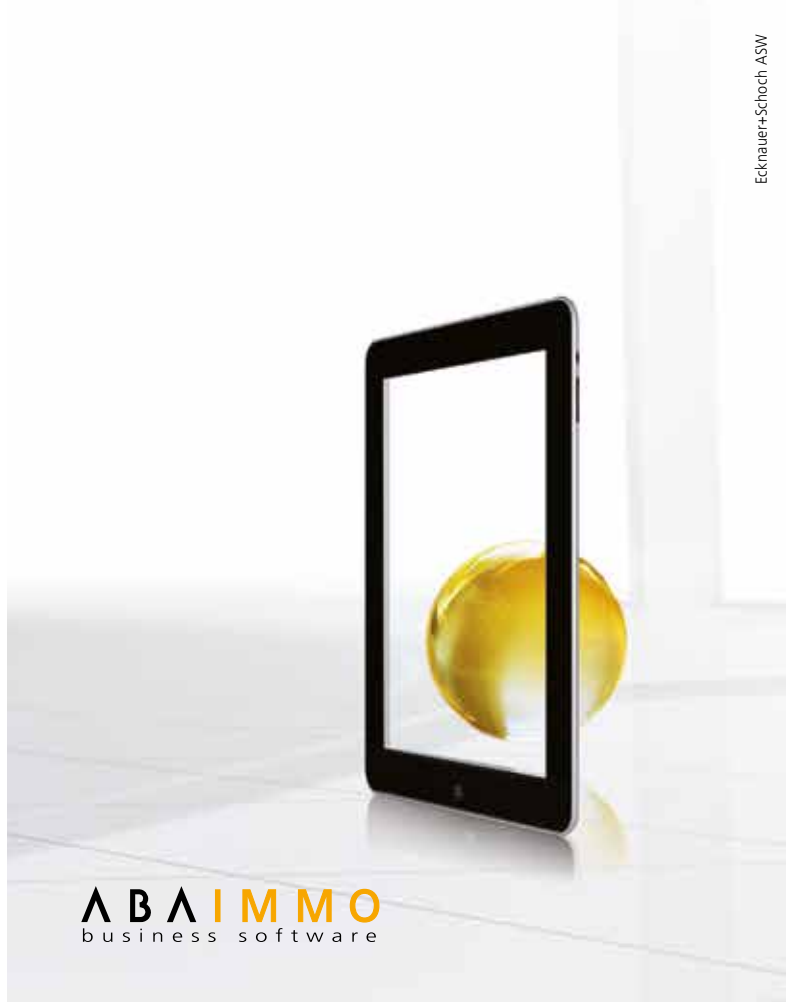
INTERNATIONAL

DEUTSCHE VERSCHULDEN SICH STÄRKER

Immobilienkäufer in den deutschen Grossstädten wollen höhere Kreditsummen aufnehmen und verschulden sich so über einen längeren Zeitraum. Bis zu 75 Monatsgehälter werden als Darlehen gewünscht. Dies zeigt eine aktuelle Analyse von rund 33 500 Kreditanfragen auf dem Baufinanzierungsportal von ImmoScout24. Wer in Berlin, München und Hamburg eine Immobilie erwerben will, muss tief in die Tasche greifen. Dort haben sich Bestandswohnungen laut Immobilienindex IMX in den letzten fünf Jahren um mehr als 50 Prozentpunkte verteuert.

FIRMENNACHRICHTEN? FÜHRUNGSWECHSEL? PROJEKTE?

Senden Sie Ihre Mitteilungen mit druckfähigen Bildern für die Veröffentlichung in der ImmoMedia an info@svit.ch



ABAIMMO
business software

Software-Gesamtlösung für das Immobilienmanagement

- > Universell einsetzbar – für Immobilienverwaltungen jeder Grösse
- > Integrierte Gesamtlösung für sämtliche Bedürfnisse der Immobilienbranche
- > Web-basierend für Nutzung übers Internet
- > Entwicklung in enger Zusammenarbeit mit Immobilien-Profis
- > Sicherheit und Kontinuität vom führenden Schweizer Hersteller von Business Software

www.abacus.ch

ABACUS
business software

Anzeichen einer Entspannung

Nach mehreren Jahren mit teilweise deutlichen Anstiegen der Preise für Wohnraum hat sich die Entwicklung 2013 abgeschwächt. Dies gilt besonders für Gebiete am Genfersee und in der Region Zürich, für das obere Preissegment und für den Wohneigentumsmarkt.



Die Wohnbautätigkeit wird voraussichtlich auch 2014 und 2015 auf hohem Niveau verharren (Bild: Glattpark Opfikon).

RED. ●

ANGEBOTSAUSWEITUNG. Im Jahr 2013 sind auf dem Schweizer Wohnungsmarkt die Mietzinsen und Preise für neu angebotene Wohnungen und Einfamilienhäuser im Schnitt um gut 1% gestiegen, deutlich weniger als im Vorjahr (+3,7%). Die Entwicklung verlief regional und nach Marktsegmenten jedoch uneinheitlich, wie eine Untersuchung im Auftrag des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO) über die Auswirkungen der Personenfreizügigkeit auf den Wohnungsmarkt zeigt. Am Genfersee, in der Region Zürich und in anderen Gebieten mit knappen Märkten hat die Ausdehnung des Angebots in den vergangenen Jahren zu einem entspannten obersten Preissegment geführt, während im mittleren und unteren Angebotssegment weiterhin ein Nachfrageüberschuss besteht. In der Genfersee-Region sind im Schnitt aller Marktsegmente die Preise zum ersten Mal seit Jahren gar gefallen. Dagegen hat sich der Markt im Espace Mittelland und in der Nordwestschweiz gegenüber dem Vorjahr verknappt, weil offenbar viele Wohnungssuchende auf diese Regionen ausgewichen sind. Ausgeglichen sind die Wohnungsmärkte hingegen in der Ostschweiz und im Tessin.

Auf dem Mietwohnungsmarkt hat die quantitative Anspannung im vergange-

nen Jahr in den Metropolregionen des Espace Mittelland und der Nordwestschweiz stark zugenommen. In der Genfersee-Region hielt das Angebots- mit dem Nachfragewachstum auch nicht Schritt, weshalb dort eine weitere Verknappung im mittleren und unteren Preissegment zu beobachten ist. Die festgestellte durchschnittliche Preisreduktion ist somit vor allem auf Veränderungen im obersten Preissegment zurückzuführen. Der Espace Mittelland, die Nordwestschweiz und die Genfersee-Region sind auch diejenigen Regionen mit dem höchsten Beitrag ausländischer Haushalte zum Haushaltswachstum im vergangenen Jahr.

Trotz Anspannung war jedoch nur noch eine abgeschwächte Erhöhung der Mietpreise zu beobachten. Der Grund liegt teilweise in verstärkter Bautätigkeit, teilweise aber auch darin, dass der Zenit am oberen Rand erreicht ist und die tieferen Mieten nicht marktkonform steigen.

ABKÜHLUNG AM EIGENTUMSMARKT. Auf dem Wohneigentumsmarkt zeigt die Studie auf, dass sich dank tiefer Hypothekarzinsen und trotz spürbarer Bremswirkungen der Regulierungen auf dem Hypothekarmarkt 2013 weitere Kreise den Erwerb von Wohneigentum leisten konnten. Die Eigentumsquote hat weiter zu-

genommen, besonders bei schweizerischen Haushalten. Sinkende oder stagnierende Preise in der Genfersee-Region und in der Grossregion Zürich sowie eine gewisse Entspannung zeigen, dass der Zenit des Zyklus in diesen Regionen erreicht sein dürfte, während er in den umliegenden Regionen noch fortschreitet.

Die Untersuchung zeigt auch auf, dass für Wohnungssuchende mit kleinem und mittlerem Budget die Situation im vergangenen Jahr schwierig blieb. Der Bundesrat hat denn auch im Mai 2013 und im Januar 2014 verschiedene Fördermassnahmen beschlossen oder eingeleitet, die insbesondere auf die Stärkung des gemeinnützigen Wohnungsbaus und damit auf das in einigen Regionen nach wie vor sehr angespannte mittlere und untere Mietwohnungssegment abzielen. Eine Verlangsamung des Preiswachstums bedeutet zwar, dass die Grenzen der Kaufkraft erreicht sind. Bis sich Angebot und Nachfrage aber wieder die Waage halten, bedarf es Angebots- und Preissteigerungen im mittleren und unteren Segment, die unter dem heutigen Mietrechtsregime nur schwer zu erzielen sind. ●

Quelle: BWO (Hrsg.): «Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt – Entwicklung 2013 Schweiz».

Ihre erste Adresse für eine langfristige Partnerschaft

**Keine leeren Versprechungen!
ImmoScout24 bietet Ihnen
einen transparenten Marktüberblick
und berät Sie individuell.**

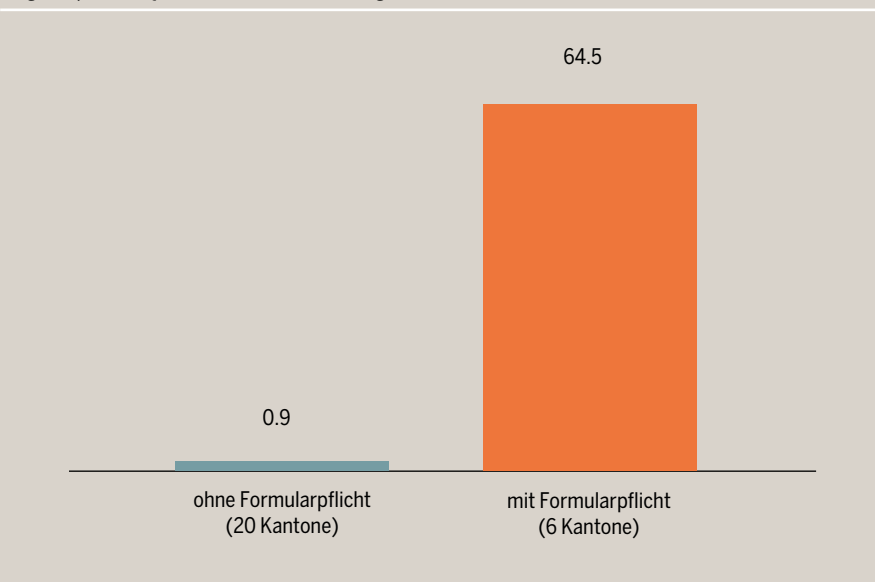
**Kontaktieren Sie uns
031 744 21 11 | info@immoscout24.ch**

**IMMO
SCOUT 24**

Transparenz um jeden Preis?

Die Formularpflicht führt zu mehr Transparenz, aber auch zu Mehraufwand in der Immobilienbewirtschaftung. Ob sie jedoch dem verfolgten Ziel der preisdämpfenden Wirkung auf den Mietwohnungsmarkt dient, ist zu bezweifeln.

DURCHSCHNITTLICHE ANZAHL ANFECHTUNGEN PRO KANTON MIT/OHNE FORMULARPFLICHT
Angaben pro Jahr, Quelle: Bundesamt für Wohnungswesen 2012



Formularpflicht bedeutet auch für die Schlichtungsstellen Mehraufwand.

KATIA ARM & KAREN STÖCKENIUS*

MEHR TRANSPARENZ BEI MIETZINSEN. Per 1. November 2013 wurde die Formularpflicht für die Mitteilung des Anfangsmietzinses gemäss Art. 270 Abs. 2 OR im Kanton Zürich wieder eingeführt, nachdem sie bereits von 1994 bis 1997 sowie von 2000 bis 2003 gegolten hatte. Aktuell besteht diese somit in sieben Kantonen – Nidwalden, Zug, Zürich, Freiburg, Waadt, Neuenburg und Genf.

Rund sieben Monate später, am 28. Mai 2014, hat der Bundesrat eine Mietrechtsänderung in die Vernehmlassung geschickt. Davon verspricht sich dieser aufgrund grösserer Transparenz auf dem Mietwohnungsmarkt eine preisdämpfende Wirkung. Die Mietrechtsänderung sieht unter anderem vor, die Formularpflicht für die Mitteilung des Anfangsmietzinses auf alle Kantone auszuweiten. Somit soll auch in denjenigen Kantonen, in denen keine Wohnungsnot herrscht und die es bis anhin nicht für notwendig erachtet haben, die Formularpflicht eingeführt werden.

RECHTLICHES MITTEL BEI WOHNUNGSKNAPPHEIT. Herrscht in einem Kanton Wohnungsmangel, räumt Art. 270 Abs. 2 OR den Kantonen die Befugnis ein, für das ganze Kantonsgebiet oder auch nur

einen Teil davon die Verwendung des amtlich genehmigten Anfangsmietzinsformulars vorzuschreiben. Diese Formularpflicht kann allerdings lediglich – wie dem Wortlaut von Art. 270 Abs. 2 OR zu entnehmen ist – für die Erst- und Neuvermietung von Wohnungen, nicht aber für Geschäftsräume als obligatorisch erklärt werden.

Das Formular muss sowohl die bisherigen, als auch die neuen Belastungen für Mietzins und Nebenkosten sowie allfällige Vorbehalte für spätere Mietzinserhöhungen beinhalten. Die rechtliche Grundlage dafür liefert Art. 19 Abs. 1 und

auf dem Formular eine klare Begründung für diese Erhöhung festgehalten werden. Das Formular muss ausserdem die gesetzlichen Voraussetzungen der Anfechtung sowie das Verzeichnis der Schlichtungsbehörden und deren örtliche Zuständigkeit enthalten. Zudem ist es handschriftlich zu unterzeichnen.

MÖGLICHKEIT ZUR ANFECHTUNG VON MIETZINSENERHÖHUNGEN. Der Vermieter ist verpflichtet, das amtliche Formular dem Mieter entweder bei Vertragsabschluss oder bei der Übergabe der Wohnung, spätestens aber innert 30 Tagen nach Übergabe

» Die Formularpflicht löst weder das Problem der Wohnungsknappheit noch ist eine Reduktion der Mietzinse zu erwarten.«

KATIA ARM

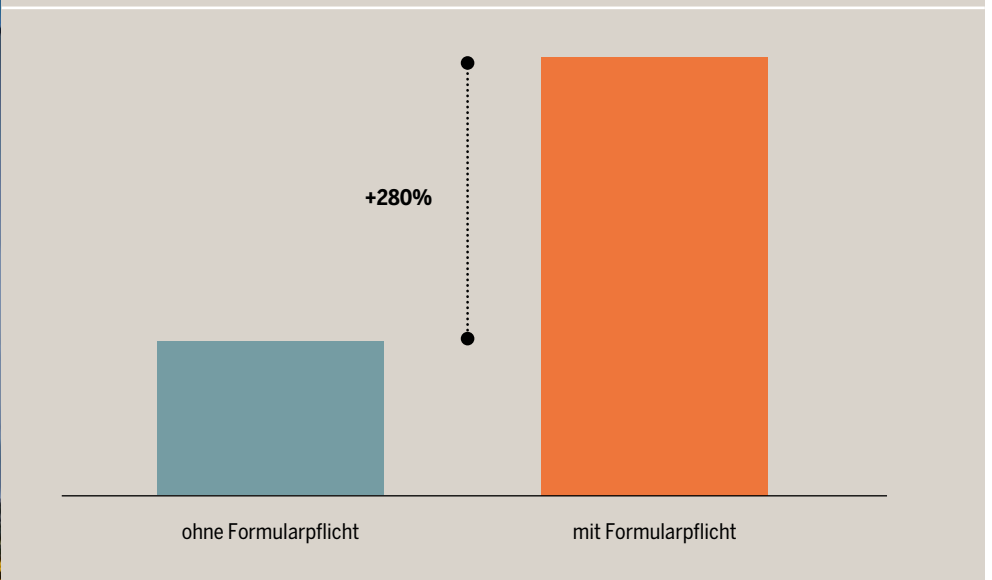
¹bis VMWG. Diese beiden Absätze des Art. 19 VMWG sind gestützt auf die Verweisung in Art. 19 Abs. 3 VMWG sinngemäss auf das Anfangsmietzinsformular anwendbar. Falls der Mietzins und/oder die Nebenkosten erhöht werden, muss auf dem Formular oder im Begleitschreiben inklusiv einem entsprechenden Hinweis

be des Mietobjekts, zukommen zu lassen. Die 30-tägige Frist für die Anfechtung beginnt gemäss Art. 270 Abs. 1 OR mit der Übernahme der Wohnung. Wird das Formular nach der Übergabe aber noch innerhalb der Frist von 30 Tagen übergeben, beginnt die 30-tägige Anfechtungsfrist gemäss Bundesgerichtspraxis



ANFECHTUNGEN IM KANTON ZÜRICH VOR UND NACH EINFÜHRUNG DER FORMULARPFLICHT

Ohne Formularpflicht (01.03. – 31.10.2013) = 100; nach Einführung der Formularpflicht (01.11.2013 – 30.06.2014); Quelle: Wincasa.



Durch die Einführung der Formularpflicht ist mit einem deutlichen Anstieg der Anfechtungen zu rechnen.

erst ab Zustellung des Anfangsmietzinsformulars zu laufen.

Wird das Formular gar nicht übergeben oder fehlt eine klare Begründung der Mietzinserhöhung, ist die Abrede über den Mietzins gemäss Bundesgericht nichtig. Das bedeutet, dass der Richter den neuen Mietzins nach den Grundsätzen der Missbrauchsgesetzgebung festzusetzen hat. So muss er alle Umstände des Einzelfalls berücksichtigen, insbesondere aber den zulässigen Ertrag, die orts- oder quartierüblichen Mietzinse und den vom Vormieter bezahlten Mietzins. Der Mieter kann sich auf diese Teilnichtigkeit jederzeit berufen, auch nach Ablauf der Anfechtungsfrist von 30 Tagen nach Übernahme der Wohnung. Allerdings nur bis zur ersten, formgültig angezeigten Mietzinserhöhung.

DEUTLICHER ANSTIEG DER ANZAHL ANFECHTUNGEN. Gemäss vorliegenden Zahlen vom Bundesamt für Wohnungswesen wird deutlich, dass die Anzahl der Anfechtungen des Anfangsmietzins in Kantonen mit Formularpflicht massiv höher ausfällt als in Kantonen ohne Formularpflicht.

Auch im Kanton Zürich ist die Anzahl der Anfangsmietzinsanfechtungen seit der Einführung der Formularpflicht, basierend auf unseren Erfahrungen, deutlich gestiegen. Im Verhältnis zu der Anzahl bewirtschafteten Wohnungen, ist sie jedoch immer noch auf tiefem Niveau verglichen mit beispielsweise dem Kanton Waadt.

ADMINISTRATIVER MEHRAUFWAND. Der administrative Aufwand in der Bewirtschaftung von Immobilienportfolios hat sich

mit der Einführung der Formularpflicht deutlich erhöht. Der Initialaufwand liegt vor allem in den Anpassungen und kantonalen Genehmigungen von neuen Formularen für den Anfangsmietzins und Neuprogrammierungen der verwendeten Bewirtschaftungssoftware. Den grössten Mehraufwand haben jedoch die Bewirtschafteter in ihrer täglichen Arbeit. Sie sind dafür verantwortlich, dass die Formulare korrekt ausgefüllt und rechtzeitig den Mietern übergeben werden. Um diesen Aufwand bestmöglich zu minimieren, produziert die Bewirtschaftungssoftware von Wincasa nebst dem Mietvertrag gleichzeitig auch das Anfangsmietzinsformular. Diese beiden Dokumente können so dem Mieter zeitgleich zur Unterschrift zugestellt werden.

ANZEIGE



HERSBERGER EXPERTS
REAL ESTATE VALUATION

Kontakt

Dr. David Hersberger | Schützenweg 34 | 4123 Allschwil
Tel. +41 (0)61 483 15 51 | www.hersberger.com

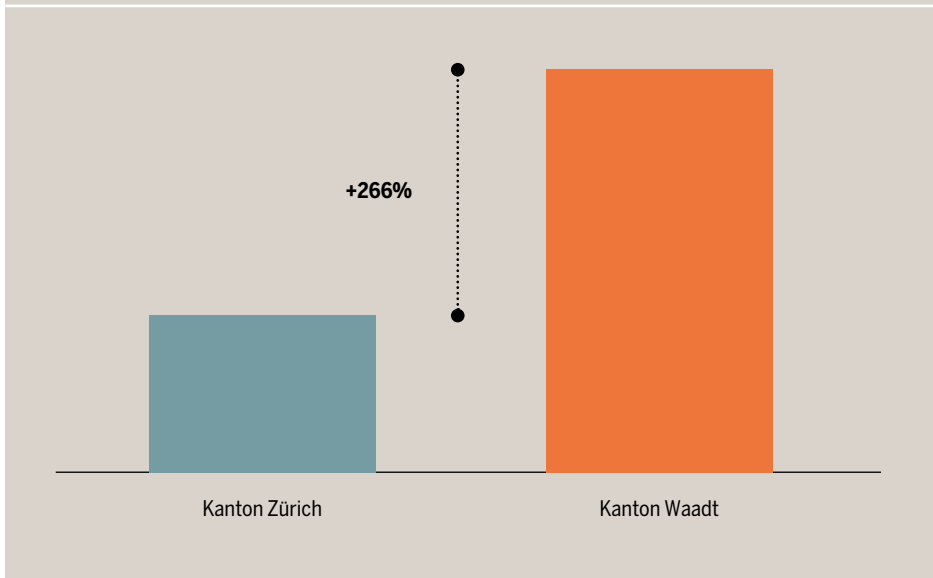
Regional verwurzelt – überregional tätig

Das Expertenbüro für die Bewertung von Spezial-Immobilien*

*u.a. Handels-, Gewerbe-, Industrie-, Touristik-, Gesundheitsimmobilien, öffentliche Bauten

ANFECHTUNGSNIVEAU KANTON ZÜRICH GEGENÜBER KANTON WAADT

Anzahl Anfechtungen im Verhältnis zur Anzahl bewirtschafteten Wohnungen, 01.11.13 – 30.06.14; Quelle: Wincasa.



TRANSPARENZ JA – ABER NICHT ZU JEDEM PREIS. Die vom Bundesrat vorgeschlagene Mietrechtsänderung sieht nicht nur die Ausdehnung der Formularpflicht auf

ges entscheidend verzögern, was weder im Sinne der Vermieter noch der Mieterschaft sein kann. Ausserdem wird ein solches Vorgehen gemäss unseren Er-

» Die vom Bundesrat angestrebte Verschärfung der Formularpflicht dient weder dem Mieter noch dem Vermieter.«

KAREN STÖCKENIUS

die gesamte Schweiz vor, sondern strebt an, den Vermieter zu verpflichten, dem Mieter das Anfangsmietzinsformular bereits vor Abschluss des Mietvertrages zu übergeben. Eine solche Vorschrift würde den Aufwand und die Kosten der Immobilien-Bewirtschaftung noch einmal erheblich erhöhen. Das Anfangsmietzinsformular müsste somit als Erstes und separat vom Mietvertrag verschickt werden. Dies entweder mittels Einschreiben oder im Doppel mit der Pflicht des Mieters, das Formular unterzeichnet zurückzuschicken. Erst in einem zweiten Schritt würde dem Mieter der Mietvertrag zugestellt werden. Ein solches Vorgehen würde den Abschluss eines Mietvertra-

gung jedoch entgegen der Ansicht des Bundesrates die Mieter nicht davon abhalten, in Kenntnis des Vormietzins den Mietvertrag zu unterzeichnen und den Anfangsmietzins in der Folge dennoch anzufechten. Die vom Bundesrat angestrebte Anpassung ist in Bezug auf eine preisdämpfende Wirkung im Wohnungsmarkt mittel- bis langfristig nicht zielführend und daher abzulehnen. Leerstände, keine nahtlose Weitervermietung sowie mögliche Mietzinsausfälle können einen negativen Einfluss auf die Investitionsdynamik im Wohnungsmarkt haben. Lösungen hierfür müssen vielmehr im marktwirtschaftlichen Umfeld gesucht werden.

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Art. 270 Abs. 1 OR

Der Mieter kann den Anfangsmietzins innert 30 Tagen nach Übernahme der Sache bei der Schlichtungsbehörde als missbräuchlich im Sinne der Artikel 269 und 269a anfechten und dessen Herabsetzung verlangen, wenn

- a) er sich wegen einer persönlichen oder familiären Notlage oder wegen der Verhältnisse auf dem örtlichen Markt für Wohn- und Geschäftsräume zum Vertragsabschluss gezwungen sah; oder
- b) der Vermieter den Anfangsmietzins gegenüber dem früheren Mietzins für dieselbe Sache erheblich erhöht hat.

Art. 270 Abs. 2 OR

Im Falle von Wohnungsmangel können die Kantone für ihr Gebiet oder einen Teil davon die Verwendung des Formulars gemäss Artikel 269d beim Abschluss eines neuen Mietvertrags obligatorisch erklären.

Art. 19 Abs. 1 VMWG

Das Formular für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen und anderen einseitigen Vertragsänderungen im Sinne von Artikel 269d des Obligationenrechts muss enthalten:

- a. Für Mietzinserhöhungen:
 1. den bisherigen Mietzins und die bisherige Belastung des Mieters für Nebenkosten;
 2. den neuen Mietzins und die neue Belastung des Mieters für Nebenkosten;
 3. den Zeitpunkt, auf den die Erhöhung in Kraft tritt;
 4. die klare Begründung der Erhöhung. Werden mehrere Erhöhungsgründe geltend gemacht, so sind diese je in Einzelbeträgen auszuweisen.
- b. Für andere einseitige Vertragsänderungen:
 1. die Umschreibung dieser Forderung;
 2. den Zeitpunkt, auf den sie wirksam wird;
 3. die klare Begründung dieser Forderung.
- c. Für beide Fälle:
 1. die gesetzlichen Voraussetzungen der Anfechtung;
 2. das Verzeichnis der Schlichtungsbehörden und ihre örtliche Zuständigkeit.

Art. 19 Abs. 1^{bis} VMWG

Erfolgt die Begründung in einem Begleitschreiben, so hat der Vermieter im Formular ausdrücklich darauf hinzuweisen.

Art. 19 Abs. 3 VMWG

Die Absätze 1 und 1^{bis} sind sinngemäss anzuwenden, wenn die Kantone im Sinne von Art. 270 Absatz 2 des Obligationenrechts die Verwendung des Formulars beim Abschluss eines neuen Mietvertrags obligatorisch erklären.



***KATIA ARM**

Ist seit 1999 bei Wincasa tätig und seit 2013 Regionalleiterin Bewirtschaftung Ost.



***KAREN STÖCKENIUS**

Ist seit 2007 als Chief Legal & Compliance Officer bei Wincasa tätig. www.wincasa.ch

Living Apart Together

Während die Zahl der Einpersonenhaushalte in der jungen Generation abnimmt, nimmt sie in der geburtenstarken Generation der Babyboomer zu. Reagiert der Wohnungsmarkt zu spät auf diese Entwicklung, führen die Folgen zu hohen Anpassungskosten.



Die demografische Entwicklung bringt Veränderungen für den Wohnungsmarkt (Bild: photocase.de).

JOËLLE ZIMMERLI* •

UNTERSCHIEDLICHE TRENDS BEI EINPERSONENHAUSHALTEN. Im März meldete das statistische Amt des Kantons Zürich, der Trend zur Vereinzelnung der Haushalte sei nicht nur gestoppt, sondern in den Städten sogar gebrochen.¹ Diese Entwicklung mag für die junge Generation zutreffen. Bei der älteren Bevölkerung zeichnet sich allerdings eine konträre Entwicklung ab. Diese wird mit dem Älterwerden der geburtenstarken Jahrgänge, den Babyboomer, dominanter (siehe Textbox) und hat auch Folgen für den Wohnungsmarkt.

Die Statistiken messen die Haushaltsgrösse mit der Zahl der im Haushalt angemeldeten Personen. So gesehen wohnen 37% der Kantonsbevölkerung alleine. Eine Aufschlüsselung nach Altersgruppen liegt nicht vor. Zum Füllen dieser Lücke können allerdings Befragungen hinzugezogen werden. So zeigt eine Wohnbefragung aus dem Jahr 2012, dass der Anteil

der Einzelhaushalte bei Älteren deutlich geringer ist und nur bei 28% liegt.² Allerdings verschweigt ein signifikanter Teil der befragten Paare, dass sie in zwei Wohnungen leben. Dies zeigt sich erst, wenn indirekt nachgefragt wird.

Mit dem Nachhaken steigt der Anteil älterer Einpersonenhaushalte – wie er amtlich gemessen würde – auf fast die Hälfte der über 50-Jährigen an, was deutlich über dem kantonalen Durchschnitt liegt. Die Hälfte dieser Hälfte lebt alleinstehend in der Wohnung und zählt zu den «echten» Einpersonenhaushalten. Die andere Hälfte wohnt mit dem Partner in zwei Wohnungen, was im Fachjargon als «Living Apart Together» bezeichnet wird. Hinter den Wohnformen, zu sehen auf der Tabelle, stehen unterschiedliche Wohnbedürfnisse und Erwartungen, wenn ältere Personen nach einer neuen Wohnung suchen.

HINTERGRUND DER «LIVING APART TOGETHER» UND DER ALLEINSTEHENDEN. Der Kern des

«Living Apart Together» liegt im Bedeutungsverlust der lebenslangen Ehe. In der Generation der Babyboomer sind bereits mehr als doppelt so viele Ehen geschieden als in der Generation ihrer Eltern. Genauso verbreitet wie die Trennung sind neue Beziehungen im Alter. Während eine Trennung aber immer zur Wohnungssuche bei mindestens einem Partner führt, ziehen neue Paare nicht immer zusammen. So verzichten Verwitwete und ihre neuen Partner gemäss der Wohnbefragung meist auf einen gemeinsamen Haushalt.

Anders die Ledigen und Geschiedenen, von denen rund die Hälfte als «Living Apart Together» wohnt und die andere Hälfte zusammenzieht. Ziehen ältere Personen um, sucht ein substanzieller Teil also eine Wohnung, die genauso alleine genutzt und finanziert werden kann als auch Platz für zwei auf Zeit bietet. Der Trend zum Nicht-Zusammenziehen verstärkt sich, je unsicherer die Stabilität der neuen Beziehung und je grösser der Druck auf den Wohnungsmarkt ist.

Allerdings verändert sich auch der Hintergrund der «echten» älteren Alleinstehenden. Bisher waren diese meist verwitwet. In der Generation der Babyboomer blieb jedoch ein Drittel der Alleinstehenden ledig und ist sich das Alleinleben und Umziehen gewöhnt. Für den Wohnungsmarkt gewichtiger wird auch die Zahl der ersten Generation alleinerziehender Frauen, deren Kinder nun am Ausfliegen sind. Diese Frauen kehren aus den günstigen Familienwohnungen in der Peripherie an

ANZEIGE



Software-Gesamtlösung für das Immobilienmanagement

- > Universell einsetzbar – für Immobilienverwaltungen jeder Grösse
- > Integrierte Gesamtlösung für sämtliche Bedürfnisse der Immobilienbranche
- > Web-basierend für Nutzung übers Internet

f i d e v i s i o n
Betriebswirtschaftliche Lösungen

Eichwatt 5 8105 Watt-Regensdorf
Telefon +41 44 738 50 70
info@fidevision.ch www.fidevision.ch

Ihr Vertriebspartner für

ABAIMMO
abacus business software

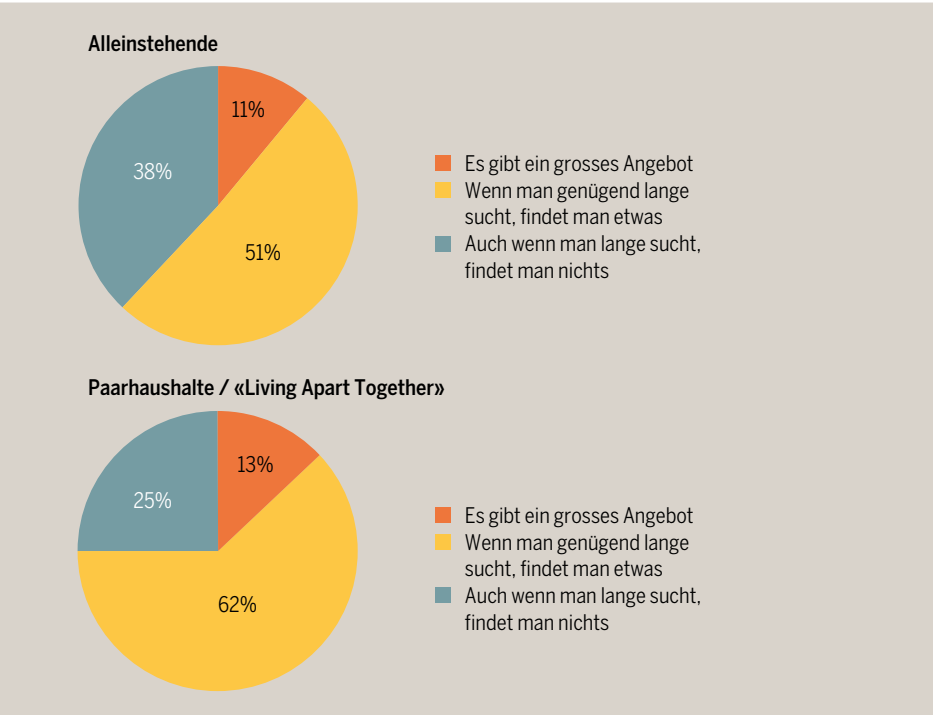
AUFSPPLITTERUNG DER ÄLTEREN HAUSHALTE IN UNTERSCHIEDLICHE WOHNFORMEN BEI INDIREKTER NACHFRAGE

Daten: Befragung Wohnbedürfnisse und Wohnmobilität im Alter, 2011

Haushaltsform von über 50-jährigen Personen im Kanton Zürich	Anteil	Anzahl
Statistische Einzelhaushalte		
Partnerlose ältere Person wohnt alleine	25%	182
Älteres Paar wohnt in zwei Wohnungen («Living Apart Together»)	21%	149
Mehrpersonenhaushalte		
Älteres Paar wohnt zusammen in einer Wohnung	49%	347
Partnerlose ältere Person wohnt mit Kindern oder sonstigen Personen	5%	37
Total	100%	715

EINSCHÄTZUNG DES WOHNUNGSMARKTES IM KANTON ZÜRICH

n=274, kleine Zahl für Alleinstehende (Daten: Befragung Wohnbedürfnisse und Wohnmobilität im Alter, 2011)



eine besser erschlossene Lage zurück und suchen nach einem Wohnkomfort, den sie sich aus Rücksicht auf Kinder und Geld lange nicht leisten konnten.

ÄLTERE PERSONEN AUF DEM WOHNUNGSMARKT. Auffällig ist, dass ältere Alleinstehende den Wohnungsmarkt im Kanton Zürich deutlich schlechter einschätzen als ältere Paare. Weit mehr als jede dritte über 50-jährige Person geht davon aus, auch bei langer Suche keine Wohnung zu finden, wie auf der Abbildung zu sehen ist. Wie schwierig die Wohnungssuche für Alleinstehende mit kleinem Budget ist, liest sich in einer aktuellen Studie zum Wohnungsmarkt in der Stadt Zürich, die im Auftrag der Vereinigung Zürcher Immobilienunternehmen verfasst wurde.³ Dass ältere Alleinstehende sogar systematisch vom Wohnungsangebot ausgeschlossen werden, zeigen diverse Neubauprojekte. Trotz Belegungsvorschriften baute die Stadt Zürich in der neuen «Siedlung Rautistrasse» gar keine 2,5-Zimmer-Wohnungen. Auf dem Hunziker-Areal in Leutschenbach beträgt der Anteil kleiner Genossenschaftswohnungen gerade einmal 15%, um den sich allerdings auch jüngere Generationen bewerben. Nach dem dortigen Angebot an Satellitenwohnungen mit bis zu zehn Mitbewohnenden besteht keine Nachfrage, wie sich aus einer kürzlich publizierten Studie des ETH-Spinnoff «ImmoQ» schliessen lässt.⁴ Schwierig ist die Wohnungssuche für Alleinstehende auch in Gemeinden, die kaum ein Angebot an kleineren Mietwohnungen mit modernem Ausbaustandard verfügen.

Laut einer Befragung in der Stadt Zürich erwarten ältere Alleinstehende mit wenigen Ausnahmen je zur Hälfte eine Wohnung mit 2,5 oder 3,5 Zimmern, mit 40 bis 60 respektive 60 bis 80 m², entweder in einem ruhigen Quartier oder in ihrem jetzigen Wohnquartier.⁵ Die Wohnung muss mit einem durchschnittlichen Einkommen nach der Pensionierung getragen werden können. Die Berücksichtigung dieser Nachfrage bei der Projektentwicklung kostet wenig, verglichen mit den strukturell bedingten Anpassungskosten, die dem Wohnungsmarkt mit einem unpassenden Wohnungsmix im Hinblick auf die zukünftige demographische Entwicklung entstehen.

ANZEIGE

Zu verkaufen

Landwirtschaftsland an Baugrenze

am Stadtrand von Genf, sehr schöne leichte Hanglage, direkt neben Joggerwald, Fläche 4ha, Kauf durch Nicht-Landwirt möglich.

079 324 26 00

ZWEI GENERATIONEN IM PENSIONALTER

- ¹ Statistisches Amt Kanton Zürich: «Umkehr des lang-jährigen Trends zu immer kleineren Privathaushalten im urbanen Raum». Medienmitteilung vom 20.03.2014
- ² Joëlle Zimmerli (2012): Wohnbedürfnisse und Wohnmobilität im Alter. Im Auftrag des Amtes für Raumentwicklung Kanton Zürich.
- ³ Felix Thurnheer (2014): Immobilienmarkt Stadt Zürich 2012. Institutionelle, private und gemeinnützige Eigentümer im Vergleich. Im Auftrag der VZI Vereinigung Zürcher Immobilienfirmen.
- ⁴ Marco Hoffmann, Andreas Huber (2014): Hausgemeinschaft 50plus Kanzlei-Seen. Im Auftrag der Genossenschaft für selbstverwaltetes Wohnen Gesewo
- ⁵ Joëlle Zimmerli (2014): Alleinstehend oder Living Apart Together? Portrait zu Einzelhaushalten im Alter.



***JOËLLE ZIMMERLI**

Die Autorin ist Soziologin und Planerin FSU und Geschäftsführerin von Zimraum Raum + Gesellschaft.

• **Die hohe Lebenserwartung führt zum ersten Mal seit der Einführung der staatlichen Altersvorsorge im Jahr 1948 dazu, dass zwei Generationen gleichzeitig das Pensionsalter erreicht haben.**

Die Vorkriegsgeneration mit den Jahrgängen 1904 bis 1942 ist heute 72- bis 110-jährig und seit acht bis über 40 Jahren pensioniert. Diese Generation ist weitgehend geprägt von einem traditionellen Gesellschaftsmodell. Wenige Frauen haben eine universitäre Ausbildung. Viele waren nur wenige Jahre er-

werbstätig und haben sich um die kinderreiche Familie gekümmert. Diese Frauen verfügen über keine eigene berufliche Altersvorsorge und sind wirtschaftlich vom Mann abhängig. Ehe ist die Norm, von den über 85-Jährigen sind nur die wenigsten geschieden, Alleinstehende sind meist verwitwet.

Seit 2008 treten auch ihre Kinder ins Rentenalter. Die geburtenstarke Generation der Babyboomer wurde 1943 bis 1963 geboren und ist heute 51- bis 71-jährig. Sie prägen die Rentnergeneration der nächsten fünfzehn Jahre. Frauen sind deutlich besser gebildet als ihre Mütter, waren meist Teilzeit erwerbstätig und haben eine eigene Vorsor-

ge. Männer holen mit einer besseren Gesundheit als ihre Väter auf die Lebenserwartung der Frauen auf. In der Generation der Babyboomer ist bereits mehr als jede zehnte Ehe geschieden.

Die bereits pensionierten Babyboomer befinden sich in der ungewöhnlichen Situation, dass sie sich plötzlich in derselben Lebensphase wie ihre Eltern befinden. Das gesellschaftliche Bild der Rentner ist jedoch stark mit Altsein und Rückzug behaftet, was nicht zu den Lebensstilen dieser Generation passt. Bei Alterswohnungen denken sie an ihre Eltern. Dennoch gibt es auch unter ihnen ein Bedürfnis nach einer Veränderung in der Wohnsituation,

freiwillig und unfreiwillig, und auch als Reflexion auf das Verhalten der Eltern, die oft stur am Verbleib in der längst nicht mehr bedürfnisgerechten Familienwohnung festhalten. •

ANZEIGE



**Universität
Zürich** UZH

Institut für Banking und Finance – CUREM

Never for Ever

Beschleunigte Veränderungen, Flexibilität und Recycling in der Immobilienwirtschaft

CUREMhorizonte (öffentlicher Anlass), 17. September 2014, 17.30 Uhr, Aula Universität Zürich

Expertinnen und Experten aus dem In- und Ausland geben Antworten und liefern empirische Fakten zu folgenden Fragen:

- Beschleunigt sich der gesellschaftliche und technische Wandel tatsächlich?
- Falls ja, müssen wir deshalb mit kürzeren Gebäudelebenszyklen rechnen?
- Wie können Optionen erhalten werden und welchen Wert hat diese Flexibilität?
- Was ist im Hinblick auf die Rezyklierung eines Gebäudes zu beachten?

**Informationsabend
MAS in Real Estate**
25. August 2014

Um eine Anmeldung auf www.bf.uzh.ch/curem wird gebeten.
Der Anlass ist kostenlos.

Informationen und Anmeldung: Center for Urban & Real Estate Management (CUREM)
Tel. 044 208 99 99 oder www.bf.uzh.ch/curem



Digitale Vermarktungstrends

Digital gewinnt im PR-Mix eine immer grössere Bedeutung, auch in der Immobilienwirtschaft. Doch nur wer die Kanäle konsequent bespielt und auf intelligente Weise crossmedial verknüpft, kann sich wirklich differenzieren. Die wichtigsten Trends.



Kommunikation über alle Kanäle: Vor allem die Bedeutung von mobilen Endgeräten wächst.

STEFAN WANZENRIED*

MIT ÜBERZEUGENDEN INHALTEN PUNKTEN. Mit der Verlagerung der Immobilienvermarktung ins Internet und den sich ändernden Nutzergewohnheiten hat sich auch die Präsentation von Immobilien entwickelt. Dieser Wandel ist zum Beispiel auf den etablierten Online-Marktplätzen gut feststellbar. Daniel Bruckhoff, Leiter Marketing bei homegate.ch,

Neben Marktplatzinseraten werden auch Werbebanner und Google-AdWords-Kampagnen eingesetzt, um auf Immobilienprojekte aufmerksam zu machen. Da diese nur wenig Platz für Information bieten, ist ihre Hauptaufgabe, potenzielle Kunden neugierig zu machen und auf die Projekt- oder Unternehmensseite zu leiten. Je prägnanter und ansprechender die Texte, desto höher die Klick-

„Das mobile Web wächst sogar stärker als die Apps.“

MARTIN WAEBER, DIRECTOR IMMOScout24

hat eine starke Evolution in der Qualität der Inserate festgestellt. «Der Anteil der Bilder hat sich über die letzten Jahre fast verdreifacht, aber auch Filme und Verkaufs-Exposés werden stärker genutzt als noch vor fünf Jahren.» Dasselbe beobachtet Martin Waeber, Director bei ImmoScout24: «Firmenkunden haben ihre Prozesse optimiert. Inhalte werden heute besser aufbereitet als noch vor einigen Jahren.»

rate – und desto höher damit auch die Chance auf den Vermarktungserfolg.

Die Krux dabei: Die Landing-Pages, auf die ein Ad oder ein Banner verlinkt, muss den geweckten Erwartungen auch gerecht werden. Ein gut getextetes Google-AdWords-Inserat, das viele Klicks erzielt, aber auf eine veraltete, unübersichtliche oder spärlich bebilderte Projektwebseite führt, wird in der Anzahl Conversions, zum Beispiel in Form te-

lefonischer Anfragen, unter den Erwartungen bleiben. Es überrascht deshalb nicht, dass sich der Branchenstandard in den letzten Jahren stark entwickelt hat, sowohl was Unternehmenswebseiten, als auch was Projektwebseiten betrifft. Für viele grössere Neubauprojekte ist eine eigene Identität mit Projektlogo, -name und -webseite heute Standard.

Der Trend zur digitalen Professionalisierung wurde auch von den Vermarktungsportalen erkannt. homegate.ch bietet neu die Erstellung von Firmenwebseiten an: «Firmenkunden werden immer professioneller, was ihren eigenen Auftritt angeht. Diesem Bedürfnis wollen wir entgegenkommen», sagt Daniel Bruckhoff. ImmoScout24 setzt neben funktionalen Zusatzprodukten wie «Top Listing» oder «Immobilie des Tages» auf Produkte wie «Branded Exposé», mit dem sich Firmenkunden mit hochwertigem Content zusätzlich differenzieren können.

DIE WIEDERGEURT DER PUBLIREPORTAGE.

«Paid Media» wie die Publireportage erleben dank den neuen digitalen Möglichkeiten gegenwärtig eine Renaissance. «Die intelligente Planung von Paid Media und Content-Marketing sowie die Verknüpfung mit Massnahmen der klassischen PR ist ein Trend in der modernen PR», sagt Stephen Waddington, Präsident des CIPR, des grössten europäischen PR-Verbandes.

Dies gilt auch für die Immobilienwirtschaft. Publireportagen sind eine Ergänzung zu Inseraten auf Online-Marktplätzen: Auf Portalen wie tagesanzeiger.ch lassen sich Advertorials zwischen die redaktionellen Inhalte einbetten und bieten ausreichend Platz, um ein Projekt vorzustellen oder einen Kunden zu Wort kommen zu lassen. Wie eine kürzlich veröffentlichte Edelman-Studie zeigt, ist dabei die Wahl des Portals entscheidend: Die Einbettung in ein Newsportal hoher Glaubwürdigkeit erhöht gemäss Studie auch die Glaubwürdigkeit des «sponsored content» um bis zu 33%.

Im Einsatz von Paid Media besteht in der Branche Luft nach oben, insbesondere was die zeitliche und crossmediale Abstimmung der Massnahmen oder die Verknüpfung von Online und Print be-

trifft. «Die Multichannel-Möglichkeiten werden in der Immobilienvermarktung noch zu wenig gut genutzt», beobachtet Martin Waeber. Weiteres Verbesserungspotenzial auf Kundenseite sieht Waeber in einer besseren Nutzung der Branchensoftware und einer Verbesserung des Rücklaufmanagements.

PROJEKT- UND UNTERNEHMENS-PR AUF EINANDER ABSTIMMEN. Online sind die Grenzen zwischen Projekt- und Unternehmens-PR durchlässig, zum Beispiel im Corporate Blog: Projekt- und Unternehmensinformationen fliessen dort zusammen und bilden gemeinsam den News-Bereich des Unternehmens. Immer häufiger setzen auch Immobilienunternehmen auf diese digitale Form der Unternehmenskommunikation.

Mit genügend Vorlauf und kanalspezifisch erstelltem Content lässt sich zum Beispiel eine Arealentwicklung nicht nur für ein Inserat oder die Projektwebseite, sondern auch für den Corporate Blog, ein Interview für die Fachpresse oder die sozialen Medien nutzen. Damit die Verknüpfung von Projekt- und Unternehmens-PR gelingt, ist eine frühzeitige, auf den Baufortschritt abgestimmte Kommunikations- und Mediaplanung

unerlässlich. Wer die Aufgaben in Projekt- und Unternehmens-PR bereits beim Baustart einplant, vermeidet, dass kommunikative Chancen verpasst werden.

MOBILE NUTZUNG GIBT DEN TAKT VOR. Die Internetnutzung hat sich in den letzten Jahren entscheidend verändert: Gemäss Net-Matrix surfen 2013 rund 60% der Internetnutzer auf mobilen Endgeräten, 40% taten dies täglich oder fast täglich. «Die mobile Nutzung wird immer wichtiger», sagt auch Martin Waeber. «Das mobile Web wächst sogar stärker als die Apps.»

Projektwebseiten müssen deshalb heute «responsive» sein, das heisst, sich in der Darstellung dem Endgerät anpassen. Die von Immobilienportalen wie ImmoScout24 oder homegate.ch angebotenen Suchmasken, die sich direkt in die Webseiten von Immobilienunternehmen integrieren lassen, sind zwar bislang noch nicht responsive. Sowohl ImmoScout24 wie auch homegate.ch werden dies aber noch in diesem Jahr lancieren.

Mit dem geänderten Nutzerverhalten eröffnen sich neue Möglichkeiten: «Entwicklungspotenzial sehen wir ganz klar in der Verknüpfung von Mobile mit Geo-

data, kombiniert mit Push-Notifications bei passenden Objekten in der Standortumgebung», sagt Martin Waeber.

Daniel Bruckhoff erachtet das Thema Geodaten hingegen als überschätzt. «Ich glaube nicht daran, dass ein Zürcher, der in Winterthur eine Wohnung sucht, extra nach Winterthur fährt, durch die Strassen geht und auf dem Mobiltelefon nach freien Wohnungen sucht.» Grosses Potenzial ortet er aber generell in den Apps, die durch die ständige Verfügbarkeit der Wohnungsangebote überzeugen sowie in der Prozessoptimierung. «Ein Kunde, der eine Wohnung sucht, soll schnell und einfach via Mobiltelefon sein Inserat aufgeben können», skizziert Daniel Bruckhoff die angepeilte Richtung.

Wohin die Reise auch führt, künftige Entwicklungen bei den Online-Marktplätzen, Apps wie auch den Standards von Unternehmens- oder Projektwebseiten werden von der mobilen Nutzung getrieben sein. Man darf gespannt sein. ●



***STEFAN WANZENRIED**

Der Autor, MCIPR, ist als Kommunikationsberater auf den Bau- und Immobiliensektor spezialisiert und führt eine Agentur in Bern. www.keen.ch

ANZEIGE

i_mmob8.5
e_w_w_o_r_d

Software für die Verwaltung
von Mietliegenschaften und Stockwerkeigentum

Financial tools
Technical tools
Administrative tools



Zürich / Ostschweiz



Postfach 34 - 8280 Kreuzlingen 3
Telefon 071/680.06.70
info@b-its.ch

www.b-its.ch

Suisse Romande



Route de Châtaigneriaz 1 - 1297 Founex
Téléphone : 022/950.92.00
info@thurnherr.ch

www.thurnherr.ch

Bern / Mittelland



Morgenstrasse 121 - 3018 Bern
Telefon 031/990.55.55
info@thurnherr.ch

www.tsab.ch

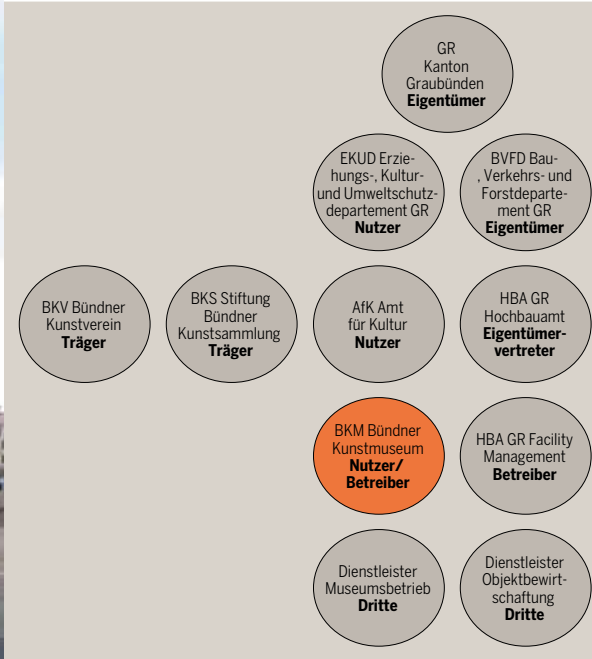
Betriebskonzept für Kulturbauten

Mit dem Rückbau des «Sulserbaus» des Bündner Kunstmuseums wurde der seit langem projektierte Erweiterungsbau in Angriff genommen. Parallel zur Planung begannen sich die Beteiligten, Gedanken über den künftigen Museumsbetrieb zu machen.



Visualisierung des Erweiterungsbaus.

ROLLENMODELL DER AKTEURE AUF STRATEGISCHER UND OPERATIVER EBENE



ANDREAS VONRUFUS* ●.....
KOMPETENZZENTRUM IN GRAUBÜNDEN. Das Bündner Kunstmuseum (BKM) ist ein Kompetenzzentrum für bildende Kunst in und aus Graubünden. Es befindet sich im Zentrum von Chur in der neoklassizistischen «Villa Planta», die auch städtebauliche Akzente setzt. Die Villa wurde in den Jahren 1874/75 als private Residenz erbaut und nach dem Bauherrn Jacques Ambrosius von Planta benannt. Seit dem Jahr 1919 ist das BKM dort untergebracht. Im Januar 2014 ist nun der Startschuss für den seit langem diskutierten Erweiterungsbau und die Sanierung der Villa Planta gefallen.

NEUE BETRIEBLICHE MÖGLICHKEITEN. Der Erweiterungsbau wagt sich nicht nur mit seinem Erscheinungsbild, sondern auch durch den verfolgten interdisziplinären Ansatz im Museumsbetrieb über die Grenzen eines traditionellen Kunstmuseums hinaus. So ergänzen künftig Wechselausstellungen, Lesungen, Kunst- und Architekturführungen sowie zahlreiche Kurse und Veranstaltungen der Kunstvermittlung die eigentliche «Bündner Kunstsammlung».

Die Ausstellungsfläche des BKM wird um rund 1700m² erweitert. Damit wird ei-

nerseits die unter Flächenmangel leidende Bündner Kunstsammlung vergrössert, andererseits wird eine ganze Etage für Wechselausstellungen zur Verfügung stehen. Ab dem Jahr 2016 wird der Besucher das Museum durch den neuen Haupteingang im Erweiterungsbau betreten, wo sich ihm das neue, grosszügige Foyer mit modernen Museumsshop und Informationsbereich zu Sammlung und Ausstellungen eröffnen wird.

Neben der Nutzung als Empfangshalle kommt dem Foyer noch eine weitere Funktion zu. Es lässt sich für Anlässe von bis zu 300 Personen nutzen und steht somit auch als abendlicher Veranstaltungsraum für Vernissagen zur Verfügung. Eine innovative bauliche Lösung ermöglicht eine zusätzliche Foyer-Erweiterung um den angrenzenden Raum der Anlieferung.

Im 1. und 2. Untergeschoss des Neubaus befinden sich die modernen und flexiblen Ausstellungsräume der Sammlung sowie der Wechselausstellungen. Ein Projektraum und die Räumlichkeiten für die Kunstvermittlung liegen im 1. und 2. Obergeschoss. Sie bilden das oberirdische Pendant zu den beiden unterirdischen Ausstellungsetagen. Sämtliche Nebenräume

wie Garderoben und WC-Anlagen konnten platzsparend in den Gebäudekernen untergebracht werden. Die betriebswirtschaftlichen Räumlichkeiten kommen in das 3. Untergeschoss.

Ein Grossteil der Sammlung wird sich auch künftig in der renovierten und teilweise modernisierten Villa Planta befinden. Sie wird über eine neue, unterirdische Verbindung mit dem Erweiterungsbau erschlossen. Im Erdgeschoss der Villa Planta entsteht ein neues, vergrössertes Museumscafé. Dank des separaten Eingangs von der Bahnhofstrasse her lädt es künftig auch Passanten zum Verweilen in schönem Ambiente ein und bietet eine willkommene Möglichkeit für kurzzeitiges Entspannen.

MIT DEM BETRIEBSKONZEPT ZUM ERWEITERTEN MUSEUMSBETRIEB.

Zu Beginn des Planungsprozesses ist im Rahmen der Grundlagenaufbereitung eine fundierte Prozessanalyse vorgenommen worden. Stärken und Schwächen des heutigen Betriebes wurden dabei ebenso eruiert wie die aktuellen betrieblichen Abläufe und Teilkonzepte. Das Augenmerk lag bei all diesen Betrachtungen von Anfang an auf der klaren Rollen-zuordnung.

Das Rollenmodell zeigt die betrieblichen und vertraglichen Schnittstellen zwischen den Beteiligten des Amtes für Kultur als Nutzervertreter, dem Museumsbetreiber und dem Hochbauamt Graubünden als Eigentümervertreter sowie weiteren Beteiligten. Es schafft unter den Key-Playern klare Verantwortlichkeiten und hilft Aufgaben sowie Kompetenzen zuzuordnen und beseitigt so bestehende Schnittstellenkonflikte (siehe Abbildung).

Für den künftigen Museumsbetrieb haben diese Betrachtungen massgeblichen Einfluss auf die Museumssicherheit, die Budgetplanung und die Betreiberverantwortung. Aus diesem Grund hat das Hochbauamt Graubünden bereits im Rahmen der strategischen Planung den Auftrag erteilt, ein Betriebskonzept für das BKM zu entwickeln, das über mehrere Phasen erstellt und analog zur Bauplanung immer detaillierter wird.

In der ersten Phase wurde nicht nur der Ist-Zustand des heutigen Museumsbetriebes aufgenommen, sondern es wurden auch Aspekte berücksichtigt, die mit erforderlichen baulichen und räumlichen Veränderungen in Zusammenhang stehen. So störte beispielsweise der ungenügende Witterungsschutz im Bereich der Anlieferung massgeblich den Anlieferungsprozess des Museums. Die Aufnahme solcher Unzulänglichkeiten führte wiederum zu direkten Vorgaben an das Bauprojekt.

Weiter wurden organisatorische, betriebliche und finanz- bzw. budgetrelevante Aspekte mit Bezug zur Museumsverweigerung und zur Villa Planta erarbeitet. Diese dienten der Zielformulierung für das künftige Museumsprofil, aus dem sich die erforderlichen Kern- und Unterstützungsprozesse im Museumsbetrieb ableiten liessen. Das erste Betriebskonzept war schliesslich Grundlage für die Machbarkeitsstudie des Erweiterungsbaus.

DAS BETRIEBSKONZEPT IN DER PHASE DER AUSFÜHRUNGSPLANUNG. Das Betriebskonzept bildet in der Ausführungsplanung den Rahmen für die optimale Durchführung des Museumsbetriebes ab dem Jahr 2016. Es enthält die verschiedenen, detailliert erarbeiteten, betrieblichen Teilkonzepte wie z. B. das Museale-Konzept, die Konzepte für die Kunstvermittlung oder die Präsenzbibliothek, aber auch das Konzept für das Museumscafé sowie für die Kasse und den

Museumsshop. Diese sind soweit spezifiziert, dass sämtliche betrieblichen Prozesse dereinst mit der Museumssicherheit in Einklang gebracht und umgesetzt werden können.

Die Beschreibung der künftigen Betriebsabläufe dient dabei nicht nur der umfassenden Darstellung der Anforderungen, sondern nennt auch erforderliche Produktionsfaktoren. Dies sind zusätzliche Personalressourcen oder baulich/technische Anforderungen an die Betriebs- und Sicherheitstechnik.

Bei den Kern- und Unterstützungsprozessen nehmen die raumübergreifenden Zusammenhänge und deren Darstellung in einem Funktionen- und Beziehungsdiagramm einen hohen Stellenwert ein. Dabei werden die beiden Gebäude mit allen Stockwerken und Räumen sowie den bestehenden, raumübergreifenden, betrieblichen Beziehungen schematisch abgebildet. Zudem werden Raumflächen und -funktionen sowie die Sicherheitszonen erfasst.

Eine besondere Relevanz erlangt dabei die Definition der unterschiedlichen Betriebszustände des Museums, die durch die Erweiterung notwendig geworden sind. Für das BKM ergaben sich sechs Betriebszustände mit entsprechenden Auswirkungen auf die Museumssicherheit. So sind neben dem «Regulären Museumsbetrieb» mit für Besucher geöffnetem Museum, der «Interne Betrieb» für Reinigungs- und Unterhaltsarbeiten, mögliche Teilbetriebe von Villa Planta und Erweiterungsbau sowie der «Nachtbetrieb» im Detail festgelegt worden.

EINSPARUNGEN AUS BETRIEBLICHER SICHT. Mit dem Betriebskonzept werden nicht nur die prozessualen Anforderungen an den künftigen Museumsbetrieb geklärt. Vielmehr führt diese Prozessanalyse dazu, dass der Neubau und die baulichen Veränderungen im bestehenden Museumsteil frühzeitig auf «Funktionieren im Museumsbetrieb», geprüft werden.

Die enge Abstimmung zwischen dem Planungs- und Bauablauf einerseits und den Nutzungsabläufen andererseits führt zu einer hohen Qualität der baulichen Ausführung, der Kundenorientierung, der Sicherheit im Betrieb sowie der Wirtschaftlichkeit. Mit der Implementierung eines Betriebskonzeptes in die Planungs- und

Ausführungsphase können die künftigen Nutzungskosten durch einen ablaufoptimierten und wirtschaftlichen Gebäudebetrieb minimiert werden. Dadurch werden kostenintensive, bauliche Nachbesserungen zwar nicht immer ausgeschlossen, doch lässt sich zumindest das Risiko für solche unliebsamen Überraschungen massiv senken.

FRÜHZEITIGER BEGINN EMPFOHLEN. Die umfassende Analyse der musealen Kern- und Unterstützungsprozesse im Rahmen eines Betriebskonzeptes ist ein wesentlicher Bestandteil der Betreiberverantwortung und bildet die Voraussetzung für ein erfolgreiches Facility Management in Kulturimmobilien. Die Analyse sämtlicher Prozesse und Anforderungen aus Sicht des Museumsbetreibers zeigt Optimierungspotential für den künftigen Betrieb auf und ermöglicht so Leistungen und Abläufe – unter Berücksichtigung der Schnittstellen zu anderen Teilkonzepten – festzulegen und entsprechend erfolgreich umzusetzen.

Der frühzeitige Beginn des Betriebskonzeptes in der Phase der «Strategischen Planung» ist daher nicht nur aus Sicht des «planungs- und baubegleitenden Facility Managements» nach SIA-Norm 113 sinnvoll, sondern ist auch aus organisatorisch-betrieblichen Gründen entscheidend. Gewisse Erkenntnisse kommen erst ans Licht, wenn man sich schon während der baulichen Planung mit Fragen der zukünftigen Abläufe und der Organisation auseinandersetzt. Der integrale Ansatz des Facility Managements hat beim BKM bereits während der Bauplanung mit der Erstellung eines Betriebskonzeptes gegriffen und wird massgeblich dazu beitragen, dass das BKM mit der Wiedereröffnung im Jahr 2016 nicht nur in Sachen Kunst zu überzeugen vermag, sondern auch mit einem durchdachten und reibungslosen Museumsbetrieb. ●



***ANDREAS VONRUF**

Consultant, Intep – Integrale Planung GmbH, Zürich. Dieser Artikel entstand im Rahmen des MAS Immobilienmanagement an der Hochschule Luzern.

Kosten- oder Marktmiete?

Das oberste Gericht hat sich in einem Beschwerdeverfahren zur Frage geäußert, ab welchem Alter eine Liegenschaft als Altliegenschaft gilt und damit zur Überprüfung der Missbräuchlichkeit der Mieten die Orts- und Quartierüblichkeit angewendet werden kann.



Eine 27-jährige Liegenschaft ist gemäss Bundesgericht keine Altliegenschaft (Bild: photocase.de).

RED. ●

SACHVERHALT. Die Eigentümerin einer 26- und einer 27-jährigen Mietliegenschaft liess diese für 5,4 Mio. CHF umfassend sanieren und zeigte den Mietern mit dem amtlichen Formular die Mietzinserhöhung an, die sie mit einem Teuerungsausgleich, einer allgemeinen Kostensteigerung und der umfassenden Sanierung begründete. Die Erhöhung wurde von verschiedenen Mietern angefochten; mit einem Teil konnte eine Einigung erzielt werden. Die Eigentümerin beantragte in der Folge mit Klage gegen die übrigen Mieter, es sei festzustellen, dass die festgesetzten Mieten nicht missbräuchlich seien. Schliesslich hatte

sich das Bundesgericht mit der Beschwerde der Eigentümerin auseinandersetzen, die die richterlich angeordnete, mehrheitlich deutliche Reduktion der Mietzinserhöhung nicht akzeptierte.

ERWÄGUNGEN. Nach Art. 269 OR sind Mietzinse u.a. missbräuchlich, wenn damit ein übersetzter Ertrag aus der Mietsache erzielt wird. Dagegen sind Mietzinse in der Regel insbesondere dann nicht missbräuchlich, wenn sie im Rahmen der orts- oder quartierüblichen Mietzinse liegen (Art. 269a lit. a OR) oder durch Kostensteigerungen oder Mehrleistungen des Vermieters begründet sind (Art. 269a lit. b OR).

Die Vorinstanzen stellten fest, dass die Beschwerdeführerin aufgrund der wertvermehrenden Investitionen im Zusammenhang mit der umfassenden Überholung der Liegenschaft an und für sich zu einem monatlichen Mietzinsaufschlag von 2.45 CHF pro Monat und Quadratmeter vermieteter Wohnfläche berechtigt wäre. Die Beschwerdegegner wendeten dagegen ein, die Beschwerdeführerin erwirtschaftete bei einer entsprechenden Erhöhung der Nettomietzinse aus den Liegenschaften einen übersetzten Ertrag. Die Beschwerdeführerin hielt dem wiederum entgegen, dass hier eine Altliegenschaft vorliege, bei der die Zulässigkeit des erzielten Ertrags nicht mit einer Nettoertragsberechnung, sondern durch einen Vergleich mit orts- und quartierüblichen Mietzinsen zu bestimmen sei.

Auch wenn sich ein Vermieter für eine Mietzinsanpassung auf das Kriterium der orts- oder quartierüblichen Mietzinse beruft, kann der Mieter in der Regel den Nachweis des übersetzten Ertrags erbringen, mithin die Vermutung nach Art. 269a lit. a OR widerlegen. Bei Grundstücken, die vor mehreren Jahrzehnten bebaut oder erworben worden sind, steht allerdings nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts die Mietzinsanpassung an die Orts- oder Quartierüblichkeit im Vordergrund. Denn bei solchen Liegenschaften fehlen oft die Belege zur Feststellung des investierten Eigenkapitals im Hinblick auf die Nettoertragsberechnung, oder sie führen zu wirtschaftlich unrealistischen Ergebnissen.

Die Beschwerdeführerin rügt, die Vorinstanz sei zu Unrecht und unter Ver-

ANZEIGE

Schweizer

Gönnen Sie sich den Weitblick.

Mit Holz/Metall-Schiebetüren von Schweizer.

www.schweizer-metallbau.ch



STOLPERSTEIN IM PFANDRECHT



letzung von Art. 269 f. OR zur Auffassung gelangt, dass es sich bei den streitbetroffenen Liegenschaften nicht um Altbauten, sondern um Neubauten handle und damit bei der Beurteilung der Missbräuchlichkeit der Mietzinse auf das Kriterium der Kostenmiete bzw. auf die Nettorendite und nicht auf die orts- und quartierüblichen Mietzinse abzustellen sei. Die Zulässigkeit des erzielten Mietertrages dürfe vorliegend nicht anhand einer Berechnung der Nettorendite ermittelt werden, sondern ausschliesslich durch einen Vergleich der Mieterträge mit orts- und quartierüblichen Mietzinsen.

Die Beschwerdegegner bestreiten, dass es sich hier um Altliegenschaften handle. Um den nach Gesetz und Rechtspraxis anerkannten Vorrang der Kostenmiete gegenüber der Marktmiete zu gewährleisten und einer opportunistischen Vermischung von Marktmiete und Kostenmiete zu begegnen, sei eine enge Auslegung des Begriffs des Altbaus erforderlich.

Das Bundesgericht äusserte sich bisher nicht explizit dazu, wie alt eine Liegenschaft mindestens sein muss, um als Altliegenschaft zu gelten. Es hielt bloss fest, es müsse sich um Liegenschaften handeln, die «vor mehreren Jahrzehnten gebaut oder erworben worden sind». Wie die Vorinstanz richtig ausführte, qualifizierte das Bundesgericht Liegenschaften in drei beurteilten Fällen als Altliegenschaften, in denen das Baujahr der Liegenschaft vor 1900 lag und der Erwerb 37 Jahre zurück lag bzw. das Grundstück vor über 100 Jahren erworben und 40 Jahre vor der strittigen Mietzinserhöhung überbaut bzw. die Liegenschaft 42 Jahre vor der Mietzinserhöhung erworben wurde. Die Vorinstanz kam zum Schluss, dass Bauten, die weniger als 30 Jahre alt seien, mit Sicherheit nicht unter den Begriff der Altbauten fielen.

Die Beschwerdeführerin zeigt gemäss Bundesgericht nicht auf, dass hier eine Nettorenditeberechnung aufgrund der Investitionsbelege zu einem wirtschaftlich nicht realistischen Ergebnis und damit zu einer Benachteiligung von ihr als langjähriger Eigentümerin der streitbetroffenen Liegenschaften führen müsste, wie sie der Gesetzgeber vermeiden wollte. Dazu müsste sie darlegen, dass die Investitionsbelege insgesamt,

d.h. auch unter Einbezug der Belege über die ursprünglichen Anlagekosten, keinen sachgerechten Bezug zur Realität mehr haben und deren Berücksichtigung zu unrealistischen zulässigen Mieterträgen führte.

Die Beschwerdeführerin hält weiter dafür, sie werde als langjährige Eigentümerin offensichtlich gegenüber Eigentümern benachteiligt, die eine Liegenschaft erst kürzlich erworben hätten, weil sie nicht mehr in der Lage sei, die für die korrekte Berechnung der Nettorendite erforderlichen detaillierten Unterlagen beizubringen. Die Feststellung der Vorinstanz, wonach die Anlagekosten belegt seien, sei offensichtlich falsch, und es sei festzustellen, dass die Anlagekosten aufgrund des Alters der Liegenschaft nicht lückenlos belegt werden könnten.

Dass wegen Schwierigkeiten zur Beibringung von Investitionsbelegen von einer Altliegenschaft ausgegangen werden kann, muss es, abstrakt gesehen, wahrscheinlich sein, dass die Belege nicht mehr greifbar sind. Solches hat das Bundesgericht beispielsweise in einem Fall angenommen, in dem eine Liegenschaft vor fast einem Jahrhundert durch Schenkung erworben wurde und der Wert der Liegenschaft im Schenkungszeitpunkt ebenso unbekannt war wie der Preis, zu dem der Schenker die Liegenschaft gekauft hatte. Von einem solchen Fall ist man bei den vorliegenden Liegenschaften weit entfernt.

In den Jahren 1982 und 1983, als die Liegenschaften gebaut wurden, war bekannt, dass die Nettoertragsberechnung, und damit die dazu erforderlichen Belege für die Mietzinsfestsetzung von Bedeutung sind. Die Vorinstanz hat nach dem Ausgeführten kein Bundesrecht verletzt, indem sie die streitbetroffenen Liegenschaften nicht als Altliegenschaften qualifizierte, bei der die Mietzinsbestimmung nach der Orts- und Quartierüblichkeit im Vordergrund stünde, und die Einrede der Mieter zulies, der erzielte Mietertrag sei übersetzt.

Das Bundesgericht stützte in der Folge die Berechnung des maximal zulässigen Nettoertrags der Vorinstanz (12.85 CHF/m²) und wies die Beschwerde ab. •

Urteil 4A_565/2013 vom 08. Juli 2014

• Die Wahl, ob der Bauhandwerker sein Pfandrecht bei einer Stockwerkeigentümergeinschaft auf dem Stammgrundstück oder anteilmässig auf den einzelnen Stockwerkeinheiten eintragen kann, besteht nicht, wenn einzelne Einheiten bereits belastet sind.

Am 21. August 2013 ersuchte die A. AG das Bezirksgericht um provisorische Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts auf den vier genannten Grundstücken für Gärtner- und Umgebungsarbeiten für eine Forderung von 73 388 CHF nebst Zins. Das Bezirksgericht gab dem Antrag statt, wies das Grundbuchamt jedoch an, zu Gunsten der A. AG superprovisorisch Bauhandwerkerpfandrechte auf den jeweiligen Grundbuchblättern vorzumerken. Dagegen gingen die Stockwerkeigentümer in Berufung vor Obergericht, das die Löschung der superprovisorisch erfolgten Eintragungen verfügte.

Das Obergericht hat zusammengefasst erwogen, dass der Bauhandwerker, soweit die Arbeiten den gemeinschaftlichen Teilen zugute kämen, die Wahl habe, sein Pfandrecht auf dem Stammgrundstück oder anteilmässig auf den einzelnen Stockwerkeinheiten vormerken bzw. eintragen zu lassen.

Wenn aber einzelne Einheiten bzw. Anteile bereits belastet seien, könne das Stammgrundstück nicht mehr belastet werden. Soweit der Bauhandwerker dennoch die Eintragung auf dem Stammgrundstück verlange, sei das Begehren vom Richter bzw. die Anmeldung vom Grundbuchverwalter abzuweisen bzw. müsse eine bereits erfolgte Vormerkung gelöscht werden, da eine nachträgliche anteilmässige Verteilung auf die Stockwerkeinheiten unzulässig sei. Vorliegend habe die Beschwerdeführerin ausdrücklich die Belastung der Gesamtliegenschaft verlangt. Obwohl die Beschwerdegegner (Stockwerkeigentümer) bereits vor dem Bezirksgericht argumentiert hätten, dass die Belastung des Gesamtgrundstücks nicht mehr möglich sei und für die Belastung der Stockwerkeinheiten bzw. Miteigentumsanteile ein Antrag fehle, habe das Bezirksgericht von sich aus die Vormerkung auf den einzelnen Einheiten bzw. Anteilen angeordnet. Die Änderung des Pfandgegenstandes von Amtes wegen, d. h. ohne entsprechenden Antrag, sei jedoch unstatthaft; entsprechend seien die Vormerkungen in Gutheissung der Berufung zu löschen. Das Bundesgericht stützte diese Argumentation und wies die Beschwerde der A. AG ab. •



Ihre Angebote sind immer
und überall verfügbar.

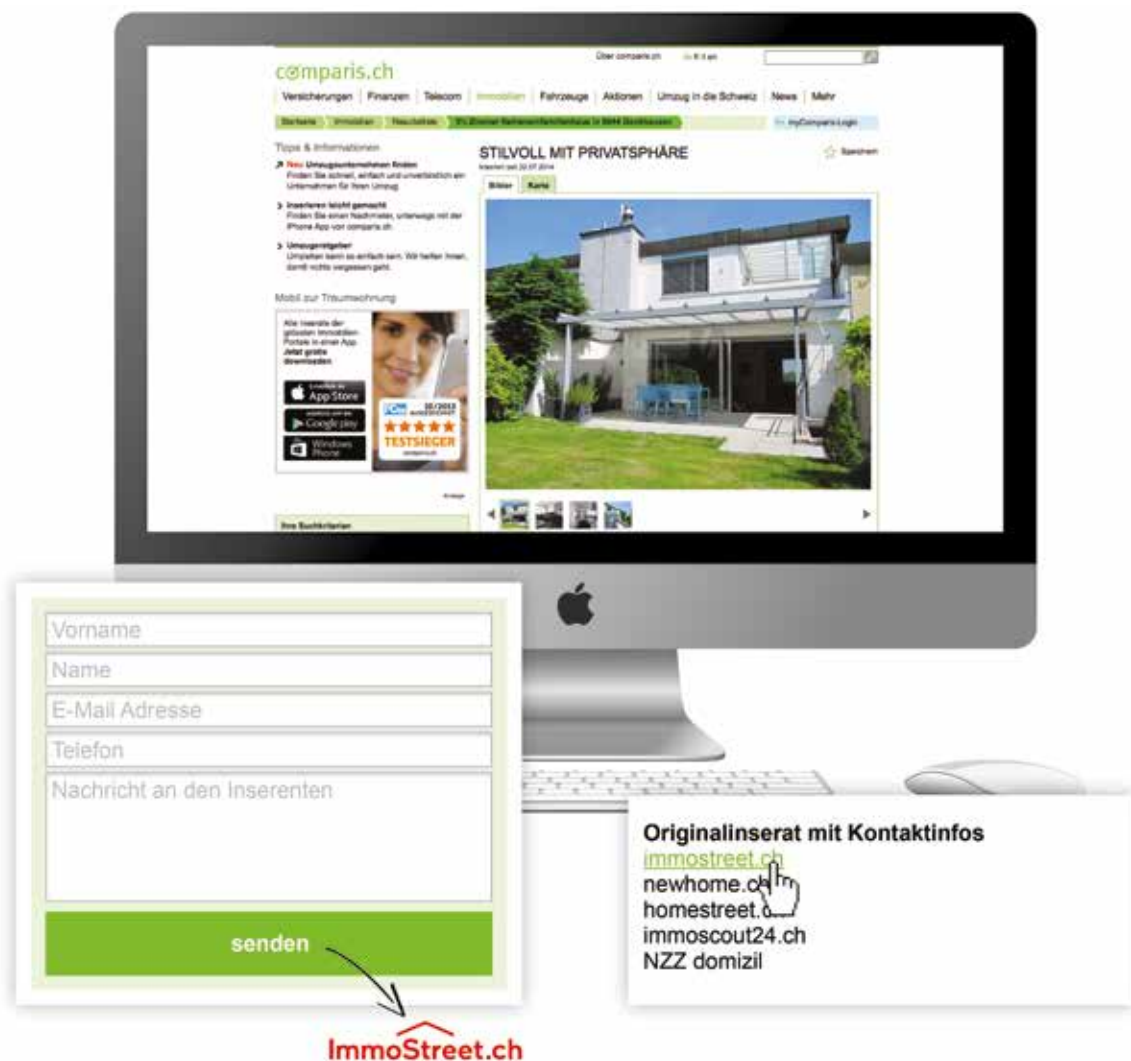
Ganz neu.

Veröffentlichen Sie Ihre Anzeigen auf ImmoStreet.ch,
das innovativste Portal der Schweiz.

**ImmoStreet.ch**
Für Sie auf der Suche

Neue Partnerschaft zwischen ImmoStreet.ch und Comparis.ch

Nach der Einführung des neuen ImmoStreet Portals, die intensiv mit einer Werbekampagne unterstützt wird, hat ImmoStreet eine innovative Etappe erreicht.



Auf einem schwieriger gewordenen Immobilien Markt, auf dem Reaktivität und Flexibilität entscheidend sind, wurde eine Lösung gefunden, die die Leistungsfähigkeit des ImmoStreet Portals für seine Kunden deutlich erhöht. Die neue grossartige Zusammenarbeit mit der Firma Comparis.ch, dem führenden Internet-Vergleichsdienst der Schweiz, erlaubt es den Agenturen, eine Vervielfachung der E-Mail Anfragen zu erzielen.

Ab diesem Sommer werden die Objekte von ImmoStreet auf Comparis.ch mit einem direkten Link zum Immostreet Portal veröffentlicht. Alle entsprechenden Kundenanfragen gehen bei ImmoStreet direkt über das Kontaktformular ein, dies sowohl via Web, MobileWeb als auch via Mobile Applikation.

Lediglich die Verlinkung zu ImmoStreet ist aktiv, um detaillierte Informationen zu erhalten und die Originalanzeige der Immobilie zu konsultieren.

Die bei ImmoStreet abonnierten Agenturen profitieren zum selben Tarif von einer verdoppelten Leistung; Visibilität bei ImmoStreet, aber auch bei Comparis.ch. Diese Zusammenarbeit bringt einen grossen Mehrwert und viele Agenturen haben bereits ihr Interesse daran.

«ImmoStreet hat sich zur Aufgabe gemacht, ihren Platz auf dem Deutschschweizer Markt neu zu positionieren. Die erfolgreiche Zusammenarbeit mit Comparis.ch ist ein signifikanter Schritt in diese Richtung. Eine

bessere Visibilität und eine schnellere Abwicklung in der Beantwortung der E-Mails sind hiermit gewährleistet.»

Ferdi Koester, Sales Direktor für die deutsche Schweiz

Weitere Informationen
 ImmoStreet.ch AG
 Werdstrasse 21
 8021 Zürich
 Tel.: 044 386 64 44
 info@immostreet.ch

ImmoStreet.ch
 Für Sie auf der Suche

Fassaden als Visitenkarte

Nicht nur die Form eines Gebäudes prägt unsere Wahrnehmung, sondern auch seine Fassaden. Neben bautechnischen Aufgaben müssen sie repräsentative Dienste leisten. Ihre Gestaltung kann preisbestimmend sein beim Verkauf oder der Vermietung einer Immobilie.



Von oben links im Uhrzeigersinn: Öko-Skin Fassade, Rasenteppich-Fassade, Fassade aus Kautschuk und semitransparente Lichtbeton-Fassade.

GERALD BRANDSTÄTTER* ●.....
KOMPLEXES GEBÄUDETEIL. Strengere Auflagen und Normen, was die Effizienz und Nachhaltigkeit von Gebäuden betrifft, führen zwangsläufig zu innovativen Lö-

» Das Übersetzen einer Corporate Identity in eine «Fassaden-Identität» ist eine Herausforderung, die über Funktion, Farbe und Form hinausgeht.»

sungen auch bei Fassaden. Da Fassaden jedoch nicht nur technische und gesetzliche Rahmenbedingungen einhalten müssen, sondern auch das «Gesicht» eines Gebäudes sind, vereinen Gebäudehüllen mehrere Funktionen. Die Aussenhül-

le ist ein anspruchsvolles Gebäudeelement, das aus verschiedenen Schichten besteht. Diese müssen der Wechselwirkung unterschiedlicher thermischer Bedingungen und möglicher Lasten sowie den bauphysikalischen Ansprüchen Rechnung tragen. Deshalb müssen Fassaden diverse Ansprüche, Anforderungen und Normen erfüllen.

FASSADE SCHAFFT IDENTITÄT.

Fassaden haben nicht nur technische Parameter zu erfüllen, sondern präsentieren, insbesondere bei Gewerbe- oder Bürobauten, auch das Image des Hauptnutzers. Die Gestaltung einer Fassade beeinflusst neben dem Innenklima und der Energieeffizienz eines

Gebäudes auch den Preis einer Immobilie: eine futuristisch schimmernde, mit Fotovoltaikpaneelen bestückte Fassade hat eine andere Ausdruckskraft als eine konventionelle, fleckige Putzfassade. Das Übersetzen einer Corporate Identity in eine «Fassaden-Identität» ist eine Herausforderung, die über Funktion, Form und Farbe hinausgeht. Hier sind massgeschneiderte Lösungen gefragt, die der Fassade eine eigene, firmenspezifische Identität geben. Neben bekannten Werkstoffen wie Naturstein, Metall, Betonelementen oder Verputz gibt es diverse neuartige Materialien, die sich bestens für die zeitgemässe Verhüllung eines Gebäudes eignen und gleichzeitig einen Image prägenden Eindruck hinterlassen.

ÖKO-SKIN FASSADEN. Schön wie Holz – langlebig wie Beton: Im Gegensatz zu Holzverkleidungen muss Öko-Skin weder re-

gelmässig abgeschliffen noch gestrichen werden. Die 13 mm dünnen Paneele bestehen aus Glasfaserbeton und sind in 10 verschiedenen Farben erhältlich. Paneele aus Öko-Skin können sowohl als Verkleidung von grossflächigen Gebäudefassaden als auch für Kleinprojekte eingesetzt werden. Öko-Skin ist nicht brennbar, langlebig und bietet vielfältige Einsatzmöglichkeiten bei geringem Wartungsaufwand. www.rieder.cc

FASSADEN AUS RASENTEPPICH. Klassischer grüner Kunstrasen wurde bisher vor allem für Sportplätze, Landscaping oder Indoor-Golfanlagen verwendet. Mit «Giardino Color» von Tisca Tiara eröffnet sich ein völlig neues Spielfeld: Als Oberflächenbelag eignet sich dieser strapazierfähige Rasenteppich für die Gestaltung von In-

nen- und Aussenräumen, in horizontaler oder vertikaler Richtung. Die 32 mm starke Teppichfassade ist wetterbeständig, widerstandsfähig und UV-beständig. Sie hat den Vorteil, dass die Gebäudeseiten als nahtlos wirkende Fläche umhüllt werden können. www.tiscatiara.com

FASSADEN AUS KAUSCHUK. Nicht erst seit den Freitag-Taschen erlebt Kautschuk ein Revival. Nun kommt Kautschuk auch im Fassadenbereich als langlebiges Material zum Einsatz. Der EPDM-Kautschuk (Ethylen-Propylen-Dien-Monomer-Kautschuk) namens «Contec.proof» ist eine vielseitig einsetzbare Abdichtung für Dächer, der sich ebenfalls für Fassaden eignet. Dank der Vorkonfektionierung ist eine hohe Genauigkeit und rasche Montage möglich. Kautschukfassaden sind langlebig, reissfest,

wetterresistent, werthaltig auf Jahrzehnte und umweltverträglich. www.contec.ch

SEMITRASPARENTE LICHTBETON-FASSADEN. Lichtdurchlässiger Beton hebt die transluzente Farbenvielfalt von Fassaden hervor. Ein Gewebe aus Lichtwellenleitern sorgt für verblüffende Effekte. Lichtbeton ist widerstandsfähig, wetterbeständig, nicht brennbar und gegen UV-Strahlen resistent. Neben Platten stehen auch wärmedämmende Fassadenelemente zur Verfügung. www.luccon.com



***GERALD BRANDSTÄTTER**
Der Autor war lange Jahre Chefredakteur eines Schweizer Architekturmagazins. Heute verfasst er als freier Autor Fachartikel zu Themen wie Architektur, Städteplanung oder Immobilien für Fachmagazine und Tageszeitungen wie die NZZ.

ANZEIGE

Die Online-Lösung für Energie- und Nebenkosten.



NeoWeb – Spielend einfach abrechnen.

Transparent, Flexibel, Schnell. Mit NeoWeb haben Liegenschaftsverwaltungen ihre Heiz- und Nebenkosten papierlos im Griff. Ganz unabhängig von Uhrzeit und Wochentag. Mehr noch, Smart Metering visualisiert Verbrauchsdaten, Veränderungen und Trends grafisch. Mehr über die Funktionen von NeoWeb erfahren Sie unter **0800 80 76 76** oder www.neovac.ch.

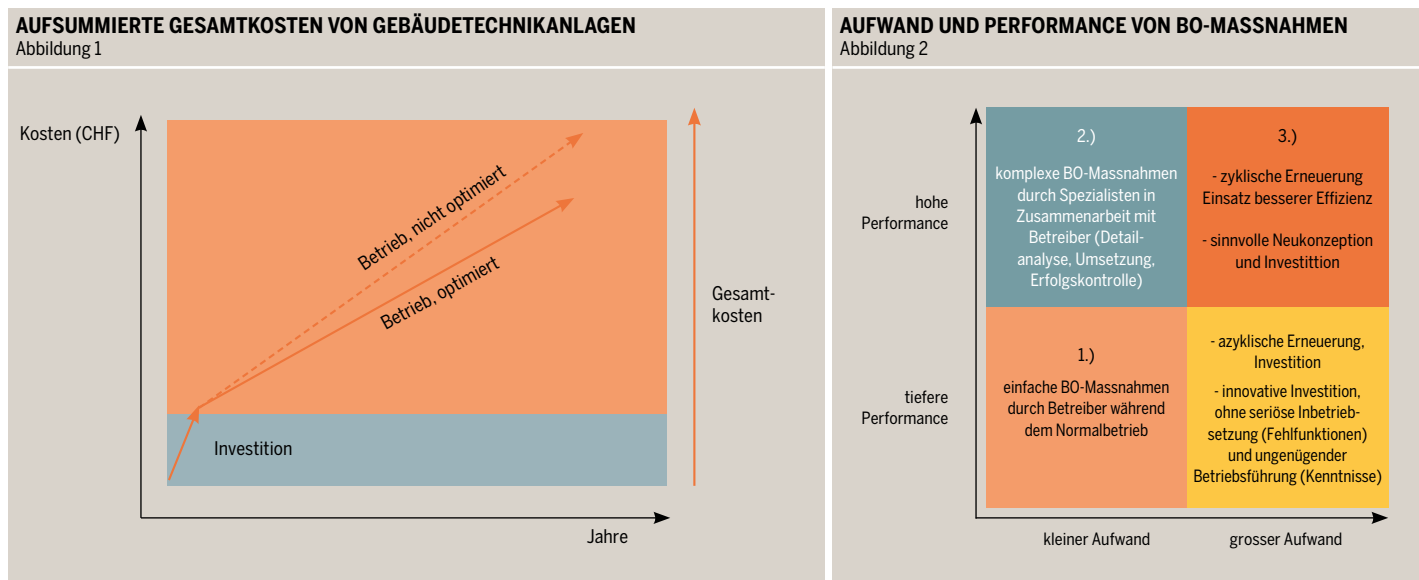
IHR PARTNER
FÜR GEBÄUDE- UND
UMWELTECHNIK

NeoVac

Oberriet • Bulle • Crissier • Dübendorf • Porza • Sissach • Worb • Götzis/A • Ruggell/FL

Kosten senken ohne Sanierung

Steigende Energiepreise führen dazu, dass Eigentümer und Betreiber von Gebäuden nach Sparpotenzialen suchen. Eine Möglichkeit ist die energetische Betriebsoptimierung (BO) von Gebäudetechnikanlagen. Damit lassen sich bis zu 30% Energiekosten einsparen.



ANGELO LOZZA* •

UNTERHALTSKOSTEN BEACHTEN. Die Betriebskosten machen gegenüber den Investitionskosten ein Vielfaches aus. Darum darf der Fokus nicht nur auf die Investition gelegt werden. Ebenso wichtig sind die Unterhaltskosten eines Gebäudes, die oft zu wenig Beachtung finden. Doch gerade dort liegt ein grosses Einsparpotenzial.

Die Problematik lässt sich an einem einfachen Beispiel erklären. Zwei Nachbarn besitzen dasselbe Auto mit gleichem Jahrgang. Beide Autos sind jeweils 130 000 km gefahren. Die Besitzer schliessen eine Wette ab, wer die nächsten 10 000 km am wenigsten Benzin verbraucht. Was können sie tun? Einen neuen Motor mit besserer Effizienz einzubauen ist unangebracht. Vielmehr sollten beide zunächst versuchen, ohne Investitionen auszukommen: unnötiges Gewicht entfernen, Klimaanlage und Sitzheizung ausschalten, Reifendruck kontrollieren, Dachträger entfernen, Geschwindigkeit anpassen, Motorbremse ausnutzen und mit niedriger Drehzahl fahren.

Bei Immobilien ist es ähnlich. Wenn die Betreiber eines Gebäudes vorhandene Einsparpotenziale nutzen, können sie den Energieverbrauch um 20% senken.

POTENZIALE ERKENNEN. Erfahrungsgemäss werden nur wenige Energieoptimierungen durch das technische Betriebspersonal durchgeführt. Das liegt bei einer «gut funktionierenden Anlage» am fehlenden

Anreiz sowie an knappen Personal- und Zeitressourcen. Dazu kommen fehlende Fachkenntnisse der Betreiber, welche die haustechnischen Anlagen oft falsch einstellen und dadurch zu selten auf wechselnde

» Die Unterhaltskosten eines Gebäudes werden zu wenig beachtet. Doch gerade dort liegt ein grosses Einsparpotenzial.«

Raumbelegungen oder andere Nutzungszeiten reagieren. Beispielsweise werden viele Heizungsanlagen im Herbst häufig zu hoch eingestellt, weil die Nutzer noch an die sommerlichen Raumtemperaturen gewöhnt sind. Es kommt vor, dass Anlagekomponenten ohne konzeptionelle Analyse und Beratung ausgetauscht werden. So entstehen schlecht funktionierende Haustechniksysteme. Umsichtige Gebäudebetreiber beauftragen einen Spezialisten, beispielsweise einen Energieingenieur, der die haustechnischen Anlagen prüft und richtig einstellt.

Eigentlich sollte es das Ziel sein, bereits während der Planung auf eine spätere Betriebsoptimierung zu achten. Doch in der Realität kümmern sich die Architekten meistens nur um den Bau eines Gebäudes und zu wenig um den Betrieb. Hinzu kommt, dass die Architekten die zukünftigen Betreiber und Mieter nicht kennen und

ihnen Kenntnisse über spätere Nutzungsanforderungen und Bedürfnisse fehlen.

Ein anderes Thema ist die mangelhafte Vernetzung der Haustechniksysteme in einem Gebäude. Eine Vernetzung sollte erst

dann erfolgen, wenn die Inbetriebnahme der einzelnen Anlagen abgeschlossen ist, und sich das Nutzerverhalten eingependelt hat. Weil die Betreiber in der Praxis zu selten einen Fachmann mit der Einregulierung der Anlagen beauftragen, gibt es keine nachhaltige Qualitätssicherung. Eine Betriebsoptimierung durch den Spezialisten läuft folgendermassen ab:

– Analysen (Messungen), Potenzial für Massnahmen erkennen
 – Vorschlag von Massnahmen (evtl. Kosten/Nutzen)
 – Umsetzung
 – Schulung Betriebspersonal
 – Erfolgskontrolle der Massnahme (Messungen)
 – Energiecontrolling
 – Liste mit allen Sollwerten und Betriebseinstellungen sowie Führen eines Logbuches
 – regelmässige Nachkontrolle der Massnahmen.

– Analysen (Messungen), Potenzial für Massnahmen erkennen
 – Vorschlag von Massnahmen (evtl. Kosten/Nutzen)
 – Umsetzung
 – Schulung Betriebspersonal
 – Erfolgskontrolle der Massnahme (Messungen)
 – Energiecontrolling
 – Liste mit allen Sollwerten und Betriebseinstellungen sowie Führen eines Logbuches
 – regelmässige Nachkontrolle der Massnahmen.

KONSEQUENTES VORGEHEN. Für die Umsetzung dieser Massnahmen braucht das zuständige Betriebspersonal neben der

Unterstützung von der Betriebs- und Firmenleitung ein Zeitbudget, das extra für die Energieoptimierung reserviert ist. In Abbildung 2 sind die verschiedenen Stufen einer energetischen Betriebsoptimierung (BO) dargestellt.

Einfache Energiegewinne kann man durch Kontrollen, Aufzeichnungen und genauere Einstellungen der Anlagen erreichen. Dafür sind keine speziellen Kenntnisse nötig. Der Aufwand kann im laufenden Unterhalt integriert werden. Komplexe Massnahmen, die eine genaue Analyse voraussetzen, sollten Spezialisten zusammen mit dem Betriebspersonal durchführen. Dabei wird dem Kunden das Kosten-Nutzen-Verhältnis aufgezeigt. In der Regel soll die Paybackzeit bei maximal ein bis drei Jahren liegen. Der Kunde entscheidet über die Auslösung der Massnahme. Betriebsoptimierungen durch In-

vestitionen lassen sich am besten im Rahmen einer Sanierung realisieren.

GEWOHNHEITEN ÄNDERN. Auch durch Verhaltensänderungen der Nutzer wie beispielsweise das Abstellen von Licht oder das Absenken der Raumtemperatur sind grosse Energie- und Kosteneinsparungen möglich. Doch solche Änderungen hängen grundsätzlich von der Unternehmenskultur ab. Folgende Einsparpotenziale kommen in Frage:

- dauerhaftes Abstellen einer Anlage in Betracht ziehen.
- eine Verkürzung der Betriebszeiten von Haustechnikanlagen prüfen.
- Verluste minimieren: Systemtemperaturen bei Heizkesseln, Warmwasserboilern, Heizkörpern und Kälteanlagen anpassen.
- Fehlfunktionen aufdecken: Schaltet

sich die Anlage zum richtigen Zeitpunkt ab? Ist die richtige Temperatur eingestellt?

- Anlagekomponenten erneuern: Umwälzpumpen, Motor von Lüftungsanlagen, Beleuchtungskörper mit bester Effizienz einsetzen.

Die Umsetzung dieser Massnahmen kostet kaum Geld. Nur ein wenig Zeit und guter Wille sind nötig. In vielen Fällen kann der Energieverbrauch deutlich gesenkt werden. ●

Mehr zu dem Thema erfahren Sie im Interview auf den folgenden Seiten.

***ANGELO LOZZA**

Der Autor ist diplomierter Gebäudetechnikingenieur und Inhaber der Firma Lozza Energie und Gebäudetechnik. Zu seinem Tätigkeitsbereich gehört auch die unabhängige Beratung für Gebäudetechnikanlagen. Zudem unterrichtet Lozza an der Hochschule Luzern (CAS Betriebsoptimierung, Modul Methodik). www.lozzaenergie.ch.



Die Immobilien-Software von heute. Für heute und morgen und übermorgen.

Unsere beiden innovativen Software-Lösungen sind exakt auf die Bedürfnisse unserer Kunden ausgerichtet – die heutigen und die künftigen. So passt «Hausdata» perfekt für Privat- und Kleinverwaltungen, «Rimo» für Mittel- und Grossverwaltungen. Und damit das auch in Zukunft so bleibt, investieren wir laufend in die Weiterentwicklung unserer Produkte und Dienstleistungen.

Urs Rüdlinger, Geschäftsführer eXtenso IT-Services AG

eXtenso

eXtenso IT-Services AG

Schaffhauserstrasse 110, 8152 Glattbrugg
Tel. 044 808 71 11, info@extenso.ch

Vorteile eines Heizungschecks

Die Stadt Zürich bietet ab 2015 einen Heizungscheck für Mehrfamilienhäuser an, der ein Teil des Energie-Coaching-Programms ist. Welche Vorteile der Check bietet, erklärt der unabhängige Energie-Coach Angelo Lozza.



Die Firma KPMG konnte ihre Energieeffizienz durch Optimierungsmassnahmen an den haustechnischen Anlagen steigern (siehe Kasten rechts).

DIETMAR KNOPF* •

– Warum bietet die Stadt Zürich ein Energie-Coaching an?

– Im Energiebereich liegt viel ungenutztes Potenzial brach. Dabei kann man beispielsweise mit einem Heizungscheck ohne grossen Aufwand langfristig Kosten sparen und einen wichtigen Beitrag zum Umweltschutz leisten. Gerade bei Mehrfamilienhäusern macht sich der Heizungscheck schnell bemerkbar.

– Was sind die Ziele des Heizungschecks?

– Den Energieverbrauch und die Kosten durch die Optimierung von Heizungs- und Gebäudetechnikanlagen zu senken – bei gleichbleibendem Nutzen und Komfort versteht sich. Viele Anlagen haben auch ohne Investitionen das Potenzial für eine Energieeffizienzsteigerung von 8 bis 20%.

– Wie erreicht man diese Einsparungen?

– Es wäre zu simpel, einfach die Raumtemperatur zu verstellen. Die Nutzer müssen mit einbezogen werden. Klar, wenn

ich in einem Raum 25 °C messe, schlage ich eine Reduktion der Raumtemperatur vor. Gerade nachts ist das sinnvoll. Die neue Raumtemperatur muss übrigens

„ Mit einem Heizungscheck kann man ohne grossen Aufwand langfristig Kosten sparen und einen Beitrag zum Umweltschutz leisten. »

vom Vermieter bestätigt werden. Dabei ist die Kommunikation zwischen allen Beteiligten sehr wichtig, sonst kann es gegenseitige Reklamationen geben. Beim Warmwasser gilt dasselbe, wobei das Thema Legionellen beachtet werden muss.

– **Warum werden die Heizungen nicht gleich bei der ersten Inbetriebnahme optimal angepasst?**

– Die meisten Heizungsanlagen werden mit Werkeinstellungen geliefert, die auf allgemeinen Werten basieren. Über den individuellen Bedarf wie Betriebszeiten,

Temperaturen und persönliche Anforderungen hat der Installateur keine Kenntnisse und er hat auch keine Zeit für die Optimierung.

– **Wenn die Heizung einwandfrei läuft, ein regel-**

mässiger Service durchgeführt wird, wieso besteht dann immer noch Optimierungspotenzial?

– Die energetische Optimierung hat nichts mit einem «einwandfreien Betrieb» zu tun. Die zuständigen Leute für Service und Unterhalt haben in der Regel nicht den Auftrag für eine Energieoptimierung. Sie wollen keine Reklamationen und zusätzliche

Besuche riskieren. Anpassungen werden in der Regel nur vorgenommen, um Störungen und Beschwerden zu beseitigen. Aber auch der laufende Betrieb hat Einfluss auf das Optimierungspotenzial. Beispielsweise werden Heizungsanlagen im

vor, wie man schnell und günstig Energiekosten einsparen kann. Dabei werden Massnahmen, wenn das möglich ist, sofort ausgeführt und protokolliert. Abschliessend erhält der Kunde einen Coaching-Bericht.

» Ähnlich wie in einer Autogarage bietet der Coach eine Überprüfung der gesamten Haustechnikanlage.«

Angelo Lozza, Energie-Coach und Inhaber
Lozza Energie und Gebäudetechnik



Herbst höher eingestellt, weil die Nutzer noch an die höheren Raumtemperaturen vom Sommer gewöhnt sind.

– Was erhält der Kunde, und wie ist das Vorgehen?

– Ähnlich wie Autogaragen den Wintercheck für Ihr Fahrzeug machen, bietet der Coach eine Überprüfung der gesamten Anlage. Bei einem Besuch vor Ort analysieren die Energie-Coachs die gesamte Heizungsanlage von der Wärmeerzeugung über die Wassererwärmung bis hin zur Steuerung und Regelung. Ausserdem werden die Gebäudehülle und die Lüftungsanlagen untersucht. Bei elektrischen Geräten führt der Coach

– Welche Massnahmen werden genau umgesetzt?

– Neben den Heizkessel- und Brennereinstellungen werden die Regler überprüft. Bei der Heizung sind die Funktionen «Nachtsenkung» und «automatisches Abstellen der Umwälzpumpe» bei warmen Aussentemperaturen am wichtigsten. Die Warmwasserladung wird optimiert. Aber auch das mögliche Abstellen von Heizkörpern im Keller sind Teil des Checks. Ausserdem wird der Kunde auf Erneuerungen aufmerksam gemacht. Neue Umwälzpumpen verbrauchen weniger Strom als alte. Unisolierte Leitungen sollten nachgedämmt werden.

– Das klingt alles sehr einfach, warum machen das noch nicht alle?

– Die Heizung steht unten im Keller. Solange es warm genug ist und die Anlage reibungslos läuft, ist niemand wirklich motiviert. Doch man spürt immer mehr, dass die Leute Energiekosten sparen wollen und an die Umwelt denken. Zudem sind immer mehr Mieter am Zustand und Verbrauch ihrer Heizung interessiert.

– Und was kostet der Heizungscheck?

– Eigentümer von Mehrfamilienhäusern mit bis zu 6 Wohnungen bezahlen inklusive Bericht 350 CHF und mit mehr als 6 Wohnungen 400 CHF. Gut angelegtes Geld, denn dieser Betrag hat sich meist in kurzer Zeit amortisiert.

ENERGIEEINSPARUNG BEI KPMG ZÜRICH

Die beiden Gebäude des KPMG-Hauptsitzes in Zürich bieten Büroflächen von circa 11 000 Quadratmetern. Weil die Zürcher Filiale der Prüfungs- und Beratungsgesellschaft KPMG mehr als 500 000 kWh pro Jahr verbrauchte, forderte sie das AWEL Zürich auf, eine Zielvereinbarung für einen Energieesenkpfad abzuschliessen. Mit der Zielvereinbarung soll die Erfüllung der gesetzlichen Auflagen des Kantons Zürich erreicht werden, eine nachhaltige Steigerung der Energieeffizienz und die Senkung der Energiekosten.

Die Firma KPMG in Zürich hat dieses Ziel erreicht und insgesamt 130 000 CHF Energiekosten einspart. Durch den effizienteren Einsatz der Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage wurde der Erdgasverbrauch um 40% und die Elektroenergie um 14% gesenkt.



DIETMAR KNOPF

Der diplomierte Architekt ist Redaktor der Zeitschrift Immobilienia.

ANZEIGE



ATTICO® MEHR AUSNUTZUNG DURCH AUFSTOCKUNG MIT SYSTEM

Wir planen und bauen energieeffizient, wirtschaftlich und ästhetisch in modernster Systemholzbauweise. Nutzen Sie den hohen Flexibilitätsgrad und kurze Bauzeiten um Ihre Ausbauvisionen umzusetzen. Gerne begleiten wir Sie dabei.



INNOVATIVES BAUEN MIT SYSTEM

5074 Eiken/AG _tel. 061 826 86 86

WWW.HARING.CH

Schräges Spiel im Goetheanum

Zurzeit finden Sanierungsarbeiten am Goetheanum in Dornach statt. Für 14 Mio. CHF wird die grosse Bühne erneuert, die Betonfassade aufgefrischt und das Dach neu eingedeckt. Die Wiedereröffnung ist für Ende September geplant.



In dem über 20 Meter hohen Bühnenraum wird die Technik erneuert. Die Wiedereröffnung ist im September geplant.

DIETMAR KNOPF ●

SCHRÄGSTELLER. Auf der Bühne des Goetheanums hängen schwarze Kabelketten von der Decke. Handwerker montieren ein Stahlgerüst, daneben klafft ein Loch, ungefähr so gross wie ein 25-Meter-Becken. Dort ist ein Podium eingebaut, mit dem man verschiedene Requisiten während der Vorführung hoch- und runterfahren kann. Daran grenzt der sogenannte Schrägsteller, das ist der Bühnenbereich, der sich neigen lässt und oft für Eurythmie-Aufführungen gebraucht wird. «Die alte Bühne wurde circa 1930 eingebaut und war seitdem in Betrieb», sagt Susanne Böttge, Architektin vom Baubüro am Goetheanum. Sie leitet und koordiniert die Sanierungsarbeiten an der Gebäudehülle.

MÜHSAME TRANSPORTWEGE. Nachdem das erste Goetheanum in der Silvesternacht

1922 durch Brandstiftung zerstört wurde, errichtete man von 1925 bis 1928 an gleicher Stelle ein zweites Zentrum für die Anthroposophen. Damals wurde der

» Es war schwierig, die riesigen Metallteile ins Goetheanum zu bringen und an den richtigen Platz zu stellen.«

SUSANNE BÖTTGE, ARCHITEKTIN AM GOETHEANUM

Beton vom Bahnhof mit einem Pferdewagen auf den Dornacher Hügel gebracht, anschliessend in Kübeln auf die Baustelle getragen und per Hand verdichtet.

Heute, nach mehr als 80 Jahren, ist die 20 Meter hohe Stahlkonstruktion der

Ober- und Unterbühne spröde geworden und muss ersetzt werden. «Es war schwierig, die riesigen Metallteile ins Goetheanum zu bringen und an den rich-

tigen Platz zu stellen», fährt Böttge fort. Für den Transport mussten zwei Rauchentlüftungsklappen im Dach ausgebaut werden. Jeder Kranzug absorbierte vier Arbeitskräfte. Einen Kranführer, der die Last unten anhängt, jemanden, der sie durch die Dachluke führt, einen, der sie an der Oberbühne vorbei lotst und einen Facharbeiter, der im Technikraum auf der Unterbühne steht und die Fracht in Empfang nimmt.

Doch der Aufwand hat sich gelohnt. Den alten Brandschutzvorhang ersetzt ein leichteres Modell. Dazu soll nun end-

ANZEIGE

EINZAHLUNGSSCHEINE.CH
Einzahlungsscheine für Mietzinsinkasso



Ein Blick aus dem grossen Goetheanum-Saal auf die eingerüstete Bühne (Fotos: Anna Krygier).

lich ein Orchestergraben für 50 Musiker gebaut werden, der bereits im Originalentwurf vorgesehen war. Ausserdem bietet der sanierte Bühnenraum ein Novum: Messsonden registrieren laufend die statische Belastung am Betontragwerk. Falls die Krafteinwirkung zu gross ist, beispielsweise wenn mehrere Techniker über die Galerie laufen, blockieren die Stahlzüge und lassen sich nicht mehr bewegen.

HYDROPHOBIERTE BETONFASSADE. Die denkmalgeschützte Fassade des Goetheanums, das von aussen an einen monumentalen Bunker erinnert, bekommt ein frisches Gesicht. Weil die Betonüber-

deckung an vielen Stellen zu gering ist, konnte Wasser bis zu den Armierungseisen vordringen, die im Laufe der Jahre zu rosten begannen.

«An der Ostfassade wurde der alte Beton bis zur Bewehrung abgetragen, der Rost mit einem Hochdruck-Wasserstrahl entfernt und eine neue, sechs Zentimeter dicke Betonschicht aufgetragen», erklärt Böttge. Alle Fassadenstellen, wo der Beton lose ist, sollen reprofiliert werden. «Dabei versuchen wir die Struktur und den Originalfarbton so gut wie möglich nachzuempfinden.» Das sei nicht einfach, weil das Betonwerk geschlossen ist, aus dem der alte Zement und die Zuschlagstoffe stammen. Zum

Schluss wird die gesamte Fassade hydrophobiert. Damit ist gemeint, dass sie einen farblosen Anstrich erhält, der zwei Zentimeter in den Beton eindringt und den Wassereintritt verhindert.

NORWEGISCHER SCHIEFER. Das Dach des Goetheanums ist mit grauen Schieferplatten gedeckt. Darunter befindet sich eine Holzschalung, die mit Eisennägeln befestigt ist, die brechen, weil sie verrostet sind. «Bisher war der Dachaufbau nicht hinterlüftet, da die Schieferplatten direkt auf einer Teerpappe befestigt waren. Dadurch konnten die Platten nicht austrocknen und begannen mürbe zu werden. Wir sagen dazu Schieferkrebs», erläutert Böttge, während wir auf dem Baugerüst stehen und von Basel bis zum Schweizer Jura blicken. Deshalb müssen sie den gesamten Dachbelag abnehmen, eine neue Wärmedämmung einbauen und die neuen Schieferplatten auf eine hinterlüftete Holzlattung montieren.

Doch es gab ein kleines Lieferproblem, denn der Schiefer stammt aus einem norwegischen Steinbruch, den es heute nicht mehr gibt. Rudolf Steiner entdeckte ihn 1913, als er während einer Vortragsreise von Kristiania nach Bergen fuhr. Die Besonderheit dieses Schiefers ist ein hoher Anteil von Quarzit und Muskovitglimmer, der für einen seidigen Glanz sorgt.

«Wir hatten zum Glück einen findigen Dachdecker. Er besorgte sich die Generalimport-Rechte an einem Steinbruch, der rund 500 Kilometer weiter nördlich liegt. Der Schiefer von dort hat einen etwas höheren Gneisanteil, aber ansonsten ist er dem alten sehr ähnlich», sagt Böttge mit einem kleinen Lächeln. ●

ANZEIGE



Das A und O für ein erfolgreiches **Projektmanagement** ist ein guter Überblick.

www.markstein.ch


markstein®

Aussicht aus dem 18. Stock

In Birsfelden läuft zurzeit die Sanierung von drei Hochhäusern, die Ende der 1960er-Jahre gebaut wurden. Dabei werden Küchen, Bäder und Fassaden sowie die gesamte Haustechnik erneuert. Darüber hinaus wird die Tragstruktur hinsichtlich Erdbebensicherheit ertüchtigt.



Die drei Hochhäuser «Am Stausee» in Birsfelden werden bis 2016 saniert. Die Fassaden sind mit grünen Alucobondplatten verkleidet (Visualisierungen: zvg).

DIETMAR KNOPF ●

MARKANTE TÜRME. Die drei Hochhäuser erkennt man bereits aus der Ferne. 18 Etagen, fast 60 Meter hoch. Wie Leuchttürme ragen sie in den grauen Himmel des Sternenfeld-Quartiers, das in der Basler Vorstadtgemeinde Birsfelden liegt. Von dort aus erreicht man in wenigen Minuten die Grünflächen am Ufer des Rheins. Die Nähe zu Deutschland und Frankreich, vor allem aber der Birsfelder Hafen – eine wichtige Drehscheibe im internationalen Handel – verleihen der Kleinstadt eine lebendige Atmosphäre. Die drei Gebäude Am Stausee Nummer 23, 25 und 27 wurden Ende der 1960er-Jahre für die Angestellten von Ciba-Geigy gebaut und umfassen insgesamt 210 Wohnungen.

BETRIEBS- UND UNTERHALTSKOSTEN SENKEN.

«Die Gebäude werden grundlegend erneuert, da die haustechnischen Anlagen, die Innenausstattung sowie die Steig- und Fallstränge nicht mehr den heutigen Ansprüchen genügen», sagt André Spühler, Senior-Bewirtschafter bei der Livit AG Basel, welche die Liegenschaft im Auftrag der Eigentümerin AXA Winterthur bewirtschaftet. Zusätzlich wer-

den Küchen und Bäder modernisiert, die Gebäudestruktur gemäss den aktuellen Normen zur Erdbebensicherheit ertüchtigt und die bestehende Fassade den energetischen Anforderungen angepasst. Da der Energieverbrauch überdurchschnittlich war, mussten hohe Akontozahlungen angesetzt werden, sagt Spühler und bringt eines der Sanierungsziele auf den

„ Dank der Sanierung können wir die drei Hochhäuser wieder neu positionieren.

ANDRÉ SPÜHLER, LIVIT AG

Punkt, «eine deutliche Reduzierung der Betriebs- und Unterhaltskosten».

Die drei Gebäude gehören zu den ersten Hochhäusern im Raum Basel. Damals war der Innenausbau topmodern. Alle 3- und 4-Zimmer-Wohnungen waren mit Gegensprechanlage und in den Fenstern integrierten Sonnenstoren ausgestattet. Doch die Situation änderte sich im Laufe der Jahre. Bevor die AXA Winterthur die

Häuser 2006 kaufte, war der Unterhalt der Liegenschaften vernachlässigt worden. Ein erster Sanierungsanlauf in den 1990er-Jahren scheiterte am Widerstand der Mieter.

NEUE KÜCHEN UND SANITÄRRÄUME. Seit Juli 2013 werden die Birsfeldener Hochhäuser in drei Etappen für 32 Mio. CHF total saniert. Die letzten Mieter werden 2016 einziehen. «Innen machen wir eine klassische Strangsanierung», sagt Fabio Cantanzariti, verantwortlicher Projektleiter beim Generalplaner Burckhardt Immobilien AG. Konkret bedeutet das: neue Küchen- und Badentlüftungen, Ersatz der Sanitärleitungen und den Einbau von modernen Elektroinstallationen. Die Küchen bekommen neue Einbaumöbel und Einbaugeräte. In den Bädern bleiben einzig die Positionen der Sanitärapparate unverändert, ansonsten wird die komplette Einrichtung erneuert. Um die Erdbebensicherheit der Bestandesbauten auf den neusten Stand zu bringen, war ein umfassender Eingriff in die Tragstruktur nötig. Die Bauarbeiten konnten daher nur im entmieteten Zustand beginnen. Dies eröffnete die Chance, die Zimmer zu re-



Zimmer mit Fernsicht: Bei klarem Himmel kann man den Ausblick bis zum Schwarzwald geniessen.

novieren, neue Fenster einzubauen und frische Bodenbeläge zu verlegen. Bereits über ein Jahr vor dem geplanten Baubeginn wurden die Mieter informiert und bei der Suche nach einer Ersatzwohnung durch die Livit AG unterstützt.

BRANDSCHUTZ UND ERDBEBENSICHERHEIT. Auch im Aussenbereich geht die Sanierung weiter. Auf die bestehende Beton-

fassade wurden eine 20 Zentimeter dicke Wärmedämmschicht und grünliche Alucobondplatten montiert. Die Metallverkleidung schimmert je nach Lichteinfall von grün bis hellgrau.

«Bei Hochhäusern gibt es generell strenge Auflagen, was den Brandschutz und die Erdbbensicherheit betrifft», sagt Catanzariti. Die Gebäudehülle und die weinroten Sonnenmarkisen dürfen nicht

brennbar sein, sämtliche Sanitärleitungen müssen mit nicht brennbaren Manschetten ummantelt werden, damit sich ein Brand nicht ins nächste Geschoss ausbreiten kann. Im Rahmen der Erdbebenertüchtigung wurde die Tragstruktur der Häuser verstärkt, um das «Knicken» des Sockelgeschosses zu vermeiden. Zu diesen baulichen Massnahmen gehören zusätzliche Wandscheiben im Erdgeschoss, eine Verstärkung der Wohnungstrennwände im 1. OG und der Geschossdecken im EG, die um 20 Zentimeter aufbetoniert wurden.

IMAGE POLIEREN. Nach der Sanierung können die Hochhäuser neu am Markt positioniert werden. Vor der Sanierung hatte sich das Image langsam zu verschlechtern begonnen. Aber das Sternenfeld-Quartier ist bei den Anwohnern nach wie vor sehr beliebt, weil es ruhig und familienfreundlich ist, viele Grünflächen umfasst und sich in unmittelbarer Nähe zur Stadt Basel befindet. «Wir bieten attraktive Wohnungen mit einer modernen Ausstattung zu einem fairen Preis an. In den oberen Wohnungen genießt man einen grandiosen Blick auf Basel und an sonnigen Tagen eine Fernsicht bis zum Schwarzwald. Hier hat man als Mieter ein Gefühl von Freiheit», sagt Spühler. AXA Winterthur will mit der Sanierung das Sternenfeld-Quartier aufwerten helfen und ein Zeichen für andere Eigentümer setzen. Das ist gelungen. Auf der anderen Strassenseite werden bereits weitere Häuser saniert. ●

ANZEIGE

SPR Schweiz
Verband Schimmelpilz- und Raumgiffsanierung

maler
gipser

**Einladung zur Schimmelpilztagung für:
Immobilienbewirtschafter, Architekten, Bauherren**

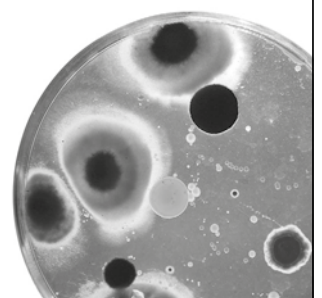
Datum: Mittwoch, 22. Oktober 2014
Zeit: 8.00 Uhr bis 17.00 Uhr
Ort: Seminarhotel Spiergarten,
Lindenplatz 5, 8048 Zürich

Programm: Biologie (gesundheitliche Aspekte)
Bauphysik
Sanierung, Prävention
Rechtliche Aspekte

Kosten: CHF 290.-/Person

Anmeldung: www.sprschweiz.ch (Events)

SPR Schweiz
Verband Schimmelpilz- und Raumgiffsanierung
Eifenstrasse 19, Postfach
CH-3000 Bern 6
Telefon +41 (0)840 004 499
www.sprschweiz.ch
info@sprschweiz.ch



Das Tessin rüstet Aufzüge nach

Seit Anfang Jahr sind im Tessin neue Bauvorschriften in Kraft. Bei der Modernisierung eines bestehenden Aufzugs gelten jetzt strengere Sicherheitsnormen – genauso wie für Ersatzanlagen. Aufzugsbesitzer sollten sich frühzeitig informieren und vorausplanen.



Alte Aufzüge erfüllen die heutigen Sicherheitsanforderungen oft nicht (Foto: Remy Steinegger).

RAPHAEL HEGGLIN* •

NEUE VORSCHRIFTEN FÜR ALTE AUFZÜGE. Ein älterer Aufzug kann erhebliche Sicherheitsrisiken bergen. So sind zahlreiche Aufzüge im Kanton Tessin nicht mit einer Kabinenabschlusstür ausgestattet. Immer wieder kommt es deshalb zu Unfällen mit eingeklemmten Gliedmassen. Schätzungen gehen davon aus, dass in

Wochenende lang in einem Aufzug stecken geblieben sind – und auch kürzere Wartezeiten sind unangenehm und können je nach Gesundheitszustand einer Person gefährlich sein.

Deshalb fordert der neue Artikel 36 in den Tessiner Bauvorschriften mehr Sicherheit: Er verlangt seit Anfang Januar 2014 bei Modernisierungen von Aufzügen

„Ich empfehle Eigentümern von Aufzügen, durch eine neutrale Fachperson eine Risikoanalyse erstellen zu lassen.“

LUIGI NICOLI, FACHEXPORTE FÜR AUFZUGSSICHERHEIT, IM INTERVIEW AUF DEN FOLGENDEN SEITEN

der Schweiz alle vier Jahre eine Person an den Folgen eines solchen Unfalls stirbt. Auch ereignen sich regelmässig Stolperunfälle, weil die Anhaltegenauigkeit eines Aufzugs nicht stimmt und sich zwischen Aufzugsboden und Etage eine Stufe bildet. Zusätzlich bemängeln Fachleute das Fehlen von Notrufeinrichtungen, die mit einer 24-Stunden-Notrufzentrale verbunden sind. Es ist vorgekommen, dass Passagiere ein ganzes

Wochenende lang in einem Aufzug stecken geblieben sind – und auch kürzere Wartezeiten sind unangenehm und können je nach Gesundheitszustand einer Person gefährlich sein. Deshalb fordert der neue Artikel 36 in den Tessiner Bauvorschriften mehr Sicherheit: Er verlangt seit Anfang Januar 2014 bei Modernisierungen von Aufzügen

setzunglich umgesetzt wird, obliegt den einzelnen Kantonen (siehe Kasten).

BEI UNFÄLLEN HAFTEN EIGENTÜMER. Die neuen Bauvorschriften bringen nicht nur für die Passagiere, sondern auch für Aufzugsbetreiber mehr Sicherheit. Denn gemäss Artikel 58 OR haften Eigentümer für Schäden, die aus mangelhaftem Unterhalt eines Bauwerks entstehen. Dazu zählen auch Aufzüge und Fahrtreppen. Der Gesetzgeber erachtet ein Bauwerk als mangelhaft, wenn es nicht dem «anerkannten Stand der Technik» entspricht. Die SNEL bzw. die SIA-Norm 370.080 definieren diesen Stand der Technik, das war schon vor Einführung der neuen Tessiner Bauvorschriften der Fall. Das neue Gesetz schafft lediglich mehr Rechtssicherheit, indem es aufzeigt, welche konkreten Massnahmen für ein ausreichendes Sicherheitsniveau notwendig sind.

Zentrale Forderungen bei Modernisierungen sind unter anderem Kabinenabschlusstüren, eine Notrufeinrichtung mit 24-Stunden-Service und eine präzise Anhaltegenauigkeit, um Stolperunfälle zu vermeiden. Ebenfalls wichtig sind eine Notbeleuchtung, die Verwendung von Sicherheitsglas sowie ausreichend dimensionierte Puffer.

Wer nicht modernisiert, sondern ganz ersetzt, benötigt für die Ersatzanlage eine Konformitätserklärung gemäss EN81-1/2 (europäische Aufzugsnorm). Auch Ersatzanlagen müssen dieselben Kriterien wie neue Aufzugsanlagen erfüllen.

KANTONE FORDERN SICHERHEIT

Immer mehr Kantone verbessern die Sicherheit bestehender Aufzüge und schaffen neue Normen und Gesetze – basierend auf der Safety Norm for Existing Lifts (SNEL). So haben neben dem Kanton Tessin auch Genf, Zürich, Glarus und Uri rechtsverbindliche Vorschriften in Kraft gesetzt. Weitere Kantone sind daran, ähnliche Gesetze zu schaffen. Die SNEL setzt sich auch europaweit durch: Bisher haben über zehn europäische Länder die Norm zum Standard erklärt; weitere Länder führen sie demnächst ein. Der Kanton Tessin beschränkt sich bei Modernisierungen – wie andere Kantone auch – auf die 7 wichtigsten Gefährdungspunkte aus der SNEL:

- SNEL 3: Schlechte Anhaltegenauigkeit des Antriebssystems
- SNEL 27: Ungeeignetes Glas an den Schachttüren
- SNEL 38: Kritisches Verhältnis von Nutzfläche zu Nennlast
- SNEL 40: Kabinen ohne Kabinenabschlusstür
- SNEL 46: Fehlende oder unzulängliche Notbeleuchtung in der Kabine
- SNEL 56: Fehlende oder unzulängliche Puffer
- SNEL 71: Fehlende oder unzulängliche Notrufeinrichtung

FACHPARTNER MUSS ZERTIFIZIERT SEIN. Wie sollen Aufzugsbetreiber vorgehen? Solange es um Reparaturarbeiten geht, greift der neue Artikel der Tessiner Bauvorschriften nicht. Wohl aber Artikel 58 im OR, mit dem Betroffene nach Unfällen ihre Haftungsansprüche geltend machen können. Fachleute raten dazu, ältere Aufzüge einer Risikoanalyse unterziehen zu lassen. Dadurch lässt sich aufzeigen, welche Arbeiten in den kommenden Jahren notwendig werden und was ökonomisch die sinnvollste Lösung ist. Wer vorausschauend, vermeidet nicht nur Ärger, sondern kann auch Geld sparen.

Einen verlässlichen Fachpartner zu finden, ist für Aufzugsbetreiber allerdings nicht immer einfach. In den letzten Jahren haben sich unqualifizierte Fir-

men in den Markt gedrängt: Sie führen Wartungs- und Servicearbeiten sowie Reparaturen nicht immer normenkonform aus. Das geht nur solange gut, bis etwas schief läuft.

Seriöse Aufzugsfirmen sind nicht bereit, bei der Sicherheit Abstriche zu machen. Sie zeigen transparent auf, wie Aufzüge dauerhaft sicher werden. Neu muss ein Betrieb, der Aufzüge modernisiert oder ersetzt, ISO-zertifiziert sein – inklusive dem Modul H. Dieses Modul gewährleistet eine umfassende Qualitätssicherung. Doch auch Service- und Wartungsarbeiten sollten ausschliesslich durch Firmen mit Modul H durchgeführt werden. Nur so sind Qualität und Sicherheit der Arbeiten nachhaltig gewährleistet.

MEHR SICHERHEIT FÜR BESTEHENDE AUFZÜGE

Seit dem 1. Januar 2014 gelten im Kanton Tessin strengere Bauvorschriften. Der neue Artikel 36 verlangt bei Modernisierungen von Aufzügen oder der Installation von Ersatzanlagen einen Baubewilligungsprozess sowie eine Endabnahme durch die Gemeinde. Bei Modernisierungen muss zudem neu eine Erklärung des Installateurs vorgelegt werden, welche eine Beseitigung der 7 wichtigsten SNEL-Risiken bestätigt. Die SNEL ist die Safety Norm for Existing Lifts – die Schweiz hat diese europäische Norm als SIA 370.080 vollständig übernommen. Für Ersatzanlagen fordert der neue Artikel 36 in den Bauvorschriften eine Konformitätserklärung gemäss EN81-1/2 (europäische Aufzugsnorm) – sie müssen also dieselben Kriterien wie alle Neuanlagen erfüllen.



*RAPHAEL HEGGLIN

Der Autor ist MAZ-Journalist und dipl. Chemiker FH. Er schreibt unter anderem für Tageszeitungen und Fachzeitschriften zu den Themen Gebäudetechnik, Energieeffizienz, Wissenschaft und Natur.

ANZEIGE

HÖHERE FACHSCHULE

für Anlagenunterhalt und Bewirtschaftung

Berufsbegleitende Ausbildung

Für Hauswarte mit Praxis als Vorbereitung auf die eidg. Berufsprüfung:

Hauswarte mit eidg. Fachausweis

Schulbeginn **Ende Oktober 2014**

Schulorte **Bern | Chur | Luzern | Olten | Pfäffikon SZ | Zürich**

Zusätzlich bieten wir an:

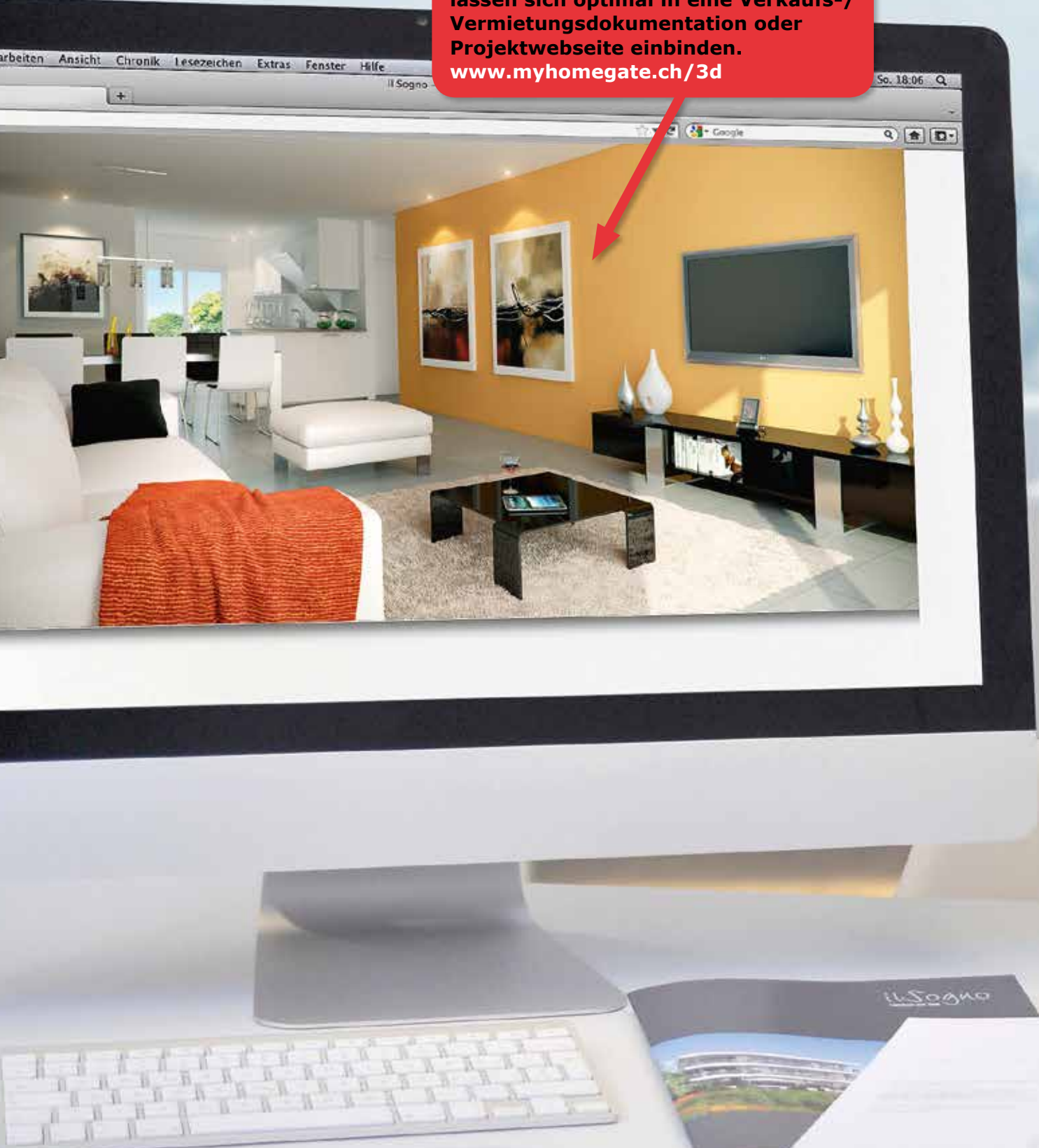
- Eidg. Fachbewilligung für die Desinfektion des Badewassers
- Eidg. Fachbewilligung zum Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln
- Anschlussbewilligung von Elektroinstallationen im Niederspannungsbereich (NIV 15)
- Brandschutzkurs für Hauswarte

Kursinformationen erhalten Sie beim Schulsekretariat:

Anmeldung und Auskunft: **Sekretariat HFS** | Telefon 055 444 30 36

Täferstrasse 16 | 5405 Dättwil www.hfs-weiterbildung.ch | info@hfs-weiterbildung.ch

Präsentieren Sie Ihr Bauobjekt in bestem Licht. Die 3D-Visualisierungen lassen sich optimal in eine Verkaufs-/ Vermietungsdokumentation oder Projektwebseite einbinden.
www.myhomegate.ch/3d



3D Visualisierungen
Attraktive Einblicke in
Ihre Immobilie.

X homegate.ch
Das Immobilienportal



Es gibt gravierende Mängel

Seit 2014 gelten im Kanton Tessin strengere gesetzliche Bauvorschriften für die Modernisierung von Aufzügen und die Installation von Ersatzanlagen. Der Elektroingenieur Luigi Nicoli rät Besitzern von Aufzügen, sich frühzeitig mit dem Thema auseinanderzusetzen.



• **BIOGRAPHIE**
LUIGI NICOLI

Luigi Nicoli ist diplomierter Elektroingenieur und CEO von Elettro Studio Nicoli. Als unabhängige Fachperson berät er Bauherrschaften und öffentliche Institutionen zu Themen wie Aufzugsicherheit, Brandschutz und Planung. Bei Unfällen mit Aufzügen erstellt er zudem Expertisen für die Tessiner Justiz. •

RAPHAEL HEGGLIN •

– Bestehende Aufzüge sollen sicherer werden: Der Kanton Tessin setzt mit seiner neuen Bauordnung ein deutliches Zeichen. Gibt es heute ein Sicherheitsproblem?

– Bei älteren Aufzügen gibt es grosse Unterschiede, was die Sicherheit betrifft. Die einen sind ausreichend sicher, andere hingegen weisen Mängel auf. Grundsätzlich hat das Gesetz schon früher gefordert, dass auch alte Aufzüge sicherheitstechnisch auf dem neusten Stand sein müssen – die Umsetzung war allerdings nicht klar ausformuliert. Die strengeren Bauvorschriften sind durchaus im Sinne der Eigentümer: Gemäss Artikel 58 im OR haften Eigentümer für Schäden, die aus mangelhaftem Unterhalt eines Bauwerks entstehen – dazu gehören auch Aufzüge. Mit der Übernahme der sieben wichtigsten Gefährdungspunkte aus der SNEL zeigt der Kanton nun konkret auf, was es braucht, um einen älteren Aufzug sicher zu machen.

– Aufzugsbesitzer waren also schon früher für die Sicherheit ihrer Anlagen verantwortlich. Trotzdem gibt es sicherheitsrelevante Mängel. Warum?

– Zum einen sind viele Aufzugsbetreiber nicht ausreichend sensibilisiert. Mit dem neuen Artikel in der Bauverordnung wird

» Seriöse Aufzugsfirmen machen bei der Sicherheit keine Abstriche.«

sich das ändern. Ein weiteres Problem ist die nicht unerhebliche Zahl an unqualifizierten Firmen, die Service- und Reparaturleistungen für Aufzüge anbieten. Vielerorts wird leider zu sehr über den Preis entschieden.

– Die Qualität der Arbeiten leidet unter dem Preisdruck?

– Die Aufzüge werden teilweise nicht fachgerecht gewartet und repariert. In meiner

Funktion als unabhängiger Experte habe ich schon gravierende Mängel – zum Beispiel an Notbremsen oder Seilen – entdeckt. Immer wieder kommt es zu Unfällen. Was die Aufzugsbetreiber bei aller Sparsamkeit vergessen: Geschieht ein Unfall, werden sie an erster Stelle haftbar gemacht. Seriöse Aufzugsfirmen sind allerdings nicht bereit, bei der Sicherheit irgendwelche Abstriche zu machen. Sie weisen Aufzugseigentümer schriftlich auf Sicherheitsmängel hin.

– Wie kann ein Eigentümer herausfinden, ob eine Aufzugsfirma seriös ist?

– Ein Betrieb, der Arbeiten an einem Aufzug durchführt, muss ISO-zertifiziert sein – inklusive dem Modul H. Dieses Modul gewährleistet eine umfassende Qualitätssicherung. Mit der neuen Bauverordnung wird das Modul H für Firmen, die Aufzüge modernisieren oder ersetzen, zwingend. Doch auch Service- und Wartungsarbeiten sollten ausschliesslich durch Firmen mit Modul H durchgeführt werden – nur so sind Qualität und Sicherheit der Arbeiten gewährleistet. Ich empfehle Eigentümern von Aufzügen, durch eine neutrale Fachperson eine Risikoanalyse erstellen zu lassen. So wird klar, was sicherheitstechnisch und finanziell sinnvoll ist: Reicht eine Reparatur, benötige ich eine Modernisierung oder ist ein Ersatz die beste Lösung?

– Die neue Bauverordnung setzt keine Fristen – solange es bei Reparaturen bleibt. Warum sollte ein Aufzugsbetreiber zusätzliche Kosten auf sich nehmen, wenn er gar nicht muss?

– Ich warne ausdrücklich vor kurzfristigem Denken. Immer nur das Notwendigste zu machen, rentiert langfristig nicht. Wer heute richtig rechnet und vorausschauend, wird Geld sparen – und Ärger vermeiden. Ich spreche da nicht nur von möglichen Unfällen und den damit verbundenen Schadenersatzforderungen. Veraltete Aufzüge

fallen auch häufiger aus. Bei einem alten Aufzug ist es wie mit einem Auto: Irgendwann kommt der Punkt, wo sich eine Reparatur nicht mehr lohnt, weil immerzu neue Probleme auftauchen. Eine fachgerechte Planung hilft Besitzern von Aufzügen, sowohl ökonomisch als auch sicherheitstechnisch das Optimum zu erreichen. Frühzeitig planen zahlt sich also aus! •

Bildungsabschlüsse im Vergleich

Der SVIT Schweiz unterstützt seit Jahren die Erarbeitung eines Nationalen Qualifikationsrahmens (NQR), der dazu beitragen soll, dass deutschsprachige Berufsbildungsabschlüsse aus der Schweiz auch international anerkannt werden.



Wer hat welche Qualifikation? Der Überblick geht zunehmend verloren – vor allem im internationalen Kontext (Bilder: photocase.de).

MARCEL HUG* •

ANERKENNUNG IM INTERNATIONALEN KONTEXT. Der SVIT Schweiz unterstützt seit Jahren die Erarbeitung eines Nationalen Qualifikationsrahmens (NQR) in der Berufsbildung sowie die dazugehörigen Diploma Supplements und Zeugnis erläuterungen. Diese sollen dazu dienen, dass die Abschlüsse der Berufsbildung, die nur die deutschsprachigen Länder in dieser Form kennen, im internationalen Kontext anerkannt werden können. Der Bundesrat sollte am 27. August 2014 über die diesbezügliche Einführung befinden. Die Inkraftsetzung ist für Oktober 2014 geplant. In diesem Zusammenhang werden in der Politik immer wieder die Bezeichnungen «Professional Bachelor» bzw. «Professional Master» für die Abschlüsse eidgenössischer Fachausweise und eidgenössischer Diplome gefordert, um die Abschlüsse der höheren Berufsbildung vermeintlich aufzuwerten.

«PROFESSIONAL MASTER IN REAL ESTATE MANAGEMENT»? Im aktuell gültigen Reglement der höheren Fachprüfung wird eine englische Übersetzung des diplo-

mierten Immobilitentreuhänders vorgeschlagen: «Property Fiduciary with Advanced Federal Diploma of Professional Education and Training». Unter anderem diese, vorsichtig ausgedrückt, leicht unverständliche Übersetzung zeigt die Problemstellung. Die Übersetzung wird

DIE MEINUNGEN SIND GEMACHT. Das in dieser Angelegenheit führende Staatssekretariat für Bildung, Forschung und Innovation zeigt sich aus verschiedenen Gründen überzeugt, dass die Einführung der Bezeichnungen nicht zielführend sei. Die wichtigsten seien hier erwähnt:

» Durch eine Vermischung der Bildungsterminologien wird die Trennschärfe zwischen den verschiedenen Titeln und damit der Informationsgehalt abnehmen.«

zwar der Kernaussage unserer Berufsbildung gerecht, nämlich der Voraussetzung, dass sich jemand neben dem reinen Ablegen einer Prüfungsleistung auch durch die entsprechende Fachpraxis qualifiziert. Sie ist aber für den täglichen Gebrauch zu komplex. Warum soll also nicht eine einfache Bezeichnung mit Bachelor und Master gewählt werden?

– Durch eine Vermischung der Bildungsterminologien wird die Trennschärfe zwischen den verschiedenen Titeln (akademisch/beruflich) und damit der Informationsgehalt abnehmen («Titelinflation»). Dies dürfte wiederum dazu führen, dass Hochschulen und deren Absolvierenden versuchen, ihre Abschlüsse als höherwertig ab-

zugrenzen. Der erhoffte Statusgewinn ist daher unsicher.

- Bei einer – international üblichen – Einführung ergänzender Titel in die Diplomzusätze entstünde eine zusätzliche Unschärfe der vermeintlich klaren Beschreibung des Bildungsabschlusses. Zudem liesse sich die Zuteilung je eines Titels für den nationalen und für den internationalen Gebrauch in der Praxis nicht durchsetzen. Die Verwendung der Titel «Professional Bachelor»/«Professional Master» wäre auch im Inland zu erwarten.
- Die Titelverwendung «Professional Bachelor»/«Professional Master» in der höheren Berufsbildung würde sich vom Gebrauch in anderen Ländern unterscheiden. Im Ausland (DK,

NL, BEL, LUX, FR) beschränkt sich die Verwendung des «Professional Bachelor» auf Hochschulabschlüsse mit einer gewissen Praxisorientierung. Der Titel folgt den Bedingungen eines regulären Bachelor-Abschlusses und ist am ehesten mit einem Fachhochschul-Bachelor in der Schweiz zu vergleichen. Die Schweizer Titel entsprechen vom Umfang wie auch der institutionellen Anbindung her nicht der international gebräuchlichen Definition. Dies würde die internationale Aussagekraft und Akzeptanz schmälern.

- Die Bezeichnungen «Bachelor» und «Master» für Abschlüsse der höheren Berufsbildung deuten auf nicht zutreffende Qualifikationen (Maturität/Ba-

chelor-Grad) sowie Zugangsberechtigungen (Master/Berechtigung zur Promotion) hin. Die Titel hätten keine Auswirkungen auf die Durchlässigkeit im Bildungssystem. Es besteht die Gefahr des «Etikettenschwindels» bzw. nicht erfüllbarer Erwartungen seitens der Absolvierenden.

- In Deutschland wurde die Bezeichnung «Bachelor Professional» nach ähnlichen Diskussionen in den Jahren 2007 bis 2010 verworfen.

Der Arbeitgeberverband spricht von einem «Irrlicht in der Berufsbildungspolitik» und sieht einen Trick, der darin besteht, die Grenzen zwischen beruflicher und akademischer Bildung zu verwischen, um die Berufsbildung vom Presti-

ANZEIGE



Weiterbildungen auf Hochschulniveau

Master of Advanced Studies (MAS):

Real Estate Management (Immobilienökonomie) in Portfoliomanagement oder in Valuation

Zertifikatslehrgänge (CAS):

Immobilienanalyse | Immobilienbewertung | Immobilienentwicklung | Immobilienmanagement

Möchten Sie einmal Hochschulluft schnuppern? Dann besuchen Sie uns an unserer **Soirée vom 14. August 2014**. Details und Programm unter www.fhsg.ch/soiree oder +41 71 226 12 50. Wir freuen uns auf Sie.

 **FHS St.Gallen**
 Hochschule
für Angewandte Wissenschaften

www.fhsg.ch
FHO Fachhochschule Ostschweiz



ge vermeintlich höher positionierter Abschlüsse profitieren zu lassen. Doch es wird nicht lange dauern, bis das durchschaut werde, ist der Arbeitgeberverband überzeugt. Denn Arbeitgeber lassen sich nicht gern täuschen. Und auch einem Berufsprofi ist nicht gedient, wenn sein Abschluss nach (verspätetem) Hochschulabgänger tönt. Noch gravierender sei: Die vorgeschlagenen Titel verwischen auch die bewährten Stärken der höheren Berufsbildung und unterwerfen sie dem unpassenden Masstab der Hochschulwelt. Die höhere Berufs-

„Die vorgeschlagenen Titel verwischen die Stärken der höheren Berufsbildung und unterwerfen sich den Masstäben der Hochschulen.“

bildung kann sich so nicht profilieren, zumal sich alle Eckwerte zwischen diesen Bildungsbereichen unterscheiden.

Diese Eckwerte sieht der Arbeitgeberverband folgendermassen:

- Für den Zugang zur höheren Berufsbildung spielt die praktische Erfahrung eine zentrale Rolle – nicht die Matura.

- Die berufsbegleitenden Ausbildungen sind den Bedürfnissen der Branchen und Teilnehmer angepasst – nicht europäisch normiert.
- Die Inhalte werden von Berufsverbänden (mit-)definiert und von bewährten Berufsleuten vermittelt – und sind nicht Produkt akademischer Freiheiten.
- Die Abschlüsse der höheren Berufsbildung zielen auf die Übernahme von Verantwortung in Firmen – und nicht auf weitere akademische Ausbildungen.

Es ist also aufgrund der verschiedenen Stellungnahmen davon auszugehen, dass der Bundesrat dem Ansinnen «Professional Bachelor/Master» grundsätzlich eine Absage erteilen wird. Eine Möglichkeit bestünde aber darin, dass im «Diploma supplement» (also in einem separaten Papier, das den Berufsbildungsabschluss erläutert) ergänzend zur englischen Übersetzung des Titels mit einem «similar to Professional Bachelor/Master» gearbeitet werden könnte.



***MARCEL HUG**

Der Autor ist Geschäftsleiter der SVIT Swiss Real Estate School und Mitglied der Geschäftsleitung des SVIT.

AKADEMISCHER STREIT

Der SVIT Schweiz wird zum einen sinn- gemäss mit der Forderung konfrontiert, dass eine Problematik mit dieser Titel- vergabe gelöst werden könnte, nämlich den zunehmend ausländischen HR-Personen, welche sich immer weniger in unserem Berufsbildungssystem auskennen, allenfalls die «Orientierung» mit der Bachelor- und Master-Bezeichnung zu erleichtern. Diesem Aspekt wurde in der Diskussion zu wenig Beachtung ge- schenkt.

Zum anderen haben wir auch in unserer Branche das Phänomen der Akademisie- rung der Bildung. Es ist sicher so, dass viele Mitglieder aus grundsätzlichen Überlegungen (analog Arbeitgeberver- band) kaum Verständnis für die Einfüh- rung der Titel «Professional Bachelor» bzw. «Professional Master» hätten.

Es ist aber aus Sicht des SVIT Schweiz weniger die internationale Anerken- nung unserer Berufsbildungsabschlüsse ein Thema. Wir erleben genau das Ge- genteil, dass Berufsleute in die Schweiz kommen und wir im Gegenzug «Mühe» haben, die ausländischen Abschlüsse einzuordnen. Besonders die französi- schen Titel sind eher inflationär und schwierig einzuordnen. In diesem Zu- sammenhang kann dann der Europäi- schen Qualifikationsrahmen (EQR), der auf der Basis der nationalen Qualifikati- onsrahmen erarbeitet wird, mindestens teilweise Entlastung bringen.

Persönlich bin ich aber der Meinung, dass das Wohlergehen der Berufsbil- dung nicht an solchen Titeln hängt und die Diskussion, insbesondere auf der po- litischen Ebene, sehr plakativ und zu wenig inhaltlich geführt wird. Mit der «reinen» Titeldiskussion wird sich das drängende Problem der gesellschaftli- chen Anerkennung der Berufsbildung – viele Eltern wollen, dass ihre eigenen Kinder ein Gymnasium besuchen – sicher nicht lösen lassen.

Marcel Hug

Bauen Sie nicht auf Sand.

■ **MAS Real Estate Management**

**Jetzt zum Beratungsgespräch anmelden:
fh-hwz.ch/masrem**

Karrierebegleitend studieren: fh-hwz.ch

HWZ | Hochschule für
Wirtschaft Zürich



SVIT Real Estate School

Anmeldeformular

Seminare und Tagungen

- Seminar: Immobilieninformatik**
28.08.2014
- Seminar: Bewertung von Wohnimmobilien**
09.09.2014
- Seminar: Best Practice bei Maklerrecht und Grundbuch**
19.09.2014
- Seminar: Mehrwertsteuer bei Bewirtschaftung,
Erstellung und Übertragung von Immobilien**
01.10.2014
- Seminar: Immobilienfinanzierung**
28.10.2014
- Einzeltag Kurszyklus: Sanierung von Mietliegenschaften**
18.09.2014
- Einzeltag Kurszyklus: Mietrecht und
Übertragung von Immobilien**
02.10.2014
- Einzeltag Kurszyklus: Vermarktung und Marktmiete**
23.10.2014

Bitte an folgende Anschrift senden oder faxen:
SVIT Swiss Real Estate School AG, Giessereistrasse 18, 8005 Zürich,
Tel. 044 434 78 98, Fax 044 434 78 99, info@svit-sres.ch

SVIT-Mitglied Ja Nein

Name / Vorname

Frau Herr

Firma

Strasse

PLZ / Ort

E-Mail

Telefon

Unterschrift


SWISS REAL ESTATE SCHOOL

BESTELLFORMULAR

für ein Jahresabonnement der «Immobilia»

Ja, ich möchte immer über alle aktuellen Themen der Immobilienwirtschaft informiert sein und bestelle ein Jahresabo (12 Ausgaben):

- Einzelabonnement CHF 68.–
 Ich besuche einen SVIT SRES-Lehrgang CHF 48.–

Lehrgang: _____

Adressangaben

Firma _____
Name / Vorname _____
Strasse / PF _____
PLZ / Ort _____
Telefon _____
E-Mail _____



Firmen-Abo für 1 und mehr Mitarbeiter/innen*

Mit persönlicher Zustellung an folgende Adresse

- Grundpreis CHF 68.–
- weitere Adressen: CHF 38.–

Name _____	Name _____	Name _____
Vorname _____	Vorname _____	Vorname _____
Adresse _____	Adresse _____	Adresse _____
Ort _____	Ort _____	Ort _____

* bei Firmen-Abo bitte Adresse für Mitarbeiter-Abo angeben.
Die Adressen können allenfalls auch per E-Mail an info@edruck.ch mitgeteilt werden.
E-Druck AG, Andreas Feurer, Lettenstrasse 21, 9009 St.Gallen
Preise inkl. 2.5% MWSt

Seminare und Tagungen der SVIT Swiss Real Estate School



SEMINAR IMMOBILIENINFORMATIK 28.08.2014

Evaluation, Beschaffung, Einführung, Betrieb und CH-Marktüberblick von Softwarelösungen für die Immobilien- und Bauwirtschaft

PROGRAMM

- Informations- und Datenmanagement
- Informatikrecht
- Lizenzmodelle
- Evaluation und Beschaffung
- Software Lebenszyklus
- Kriterien, Gewichtung, Verfahren und Bewertung
- Phasenmodelle, Projektarten und Projektmanagement
- IT-Betrieb
- Informations- und Datensicherheit
- Immobilienprozesse und die funktionale Abdeckung durch Software
- Produkteübersicht nach Anspruchsgruppen

ZIELPUBLIKUM

Führungs- und Fachkräfte, Projektmitarbeiter aus den Bereichen Immobilienbewirtschaftung und -management, Immobilienreuehand, Baumanagement, Immobilienberatung und weitere Personen, welche sich mit der Evaluation, Beschaffung, Einführung und dem Betrieb von Softwarelösungen befassen.

REFERENT

Klaus Treff, MRICS, Geschäftsführer conrealis ag, Dozent FHS St. Gallen, Mitautor des Real Estate Software Guides

DATUM

Donnerstag, 28. August 2014
08.30 – 16.30 Uhr

ORT

Renaissance Tower Hotel, 8005 Zürich

TEILNAHMEGEBÜHR

783 CHF (SVIT-Mitglieder), 972 CHF (übrige Teilnehmende) inkl. MWST. Darin inbegriffen sind: Seminarunterlagen, Pausengetränke und Mittagessen.

SEMINAR BEWERTUNG VON WOHNIMMOBILIEN 09.09. 2014

Gängige Bewertungsverfahren und ihre Tücken für Wohnimmobilien stehen an diesem Seminar im Fokus. Insbesondere geht es um selbst bewohnte Objekte, also Einfamilienhäuser und Stockwerkeigentum.

PROGRAMM

- Aktuelles aus dem Schweizer Immobilienmarkt
- Hedonische Bewertung bei selbst genutzten Wohnimmobilien: Hintergrund der Methodik, Anwendungsmöglichkeiten, Beispiele und Übungen aus der Praxis
- Traditionelle Bewertungsmethoden: Begriffe im Gebrauch, Real-/Substanzwert, Umgang mit Unterhalt und Investitionen
- Valuation Behaviour – Bewertungen lesen und verstehen

ZIELPUBLIKUM

Immobilienfachleute aller Richtungen, Immobilienberater, Immobilienbewerter

REFERENTEN

- Alain Chaney, Head of Valuation & Portfolio Management, IAZI, Zürich
- Roman Ballmer, Head of Hedonic Products, IAZI, Zürich

DATUM

Dienstag, 9. September 2014
08.30 – 16.30 Uhr

ORT

Four Points by Sheraton Sihlcity
8045 Zürich

TEILNAHMEGEBÜHR

783 CHF (SVIT-Mitglieder), 972 CHF (übrige Teilnehmende) inkl. MWST. Darin inbegriffen sind: Seminarunterlagen, Pausengetränke und Mittagessen.

SEMINAR BEST PRACTICE BEI MAKLERRECHT UND GRUNDBUCH 19.09.2014

Überblick über die rechtlichen Vorgaben aus dem Zivil- und Obligationenrecht sowie dem Grundbuchrecht. Praktische Tipps zur Gestaltung von Makler- und Kaufverträgen im Immobilienhandel. Optimierung von Abläufen bei Immobilientransaktionen.

PROGRAMM

- Neues und Wissenswertes zur Vermarktung und Verkauf von Bestandesimmobilien, Neubauprojekten oder Bauland
- Maklerrecht mit aktuellen Rechtsfällen aus der Anwaltstätigkeit und Gerichtspraxis
- Lex Koller
- Richtiges Lesen eines Grundbuchauszuges

- Transaktionsablauf beim Verkauf von Bestandesliegenschaften anhand von Beispielen
- Gewährleistungsfragen, Kaufpreisgestaltung, Kauf- und Vorkaufrechte, zum Umgang mit Erbengemeinschaften und verbeiständeten Eigentümern
- Verkauf von Neubauprojekten
- Verkauf von Baulandgrundstücken, Altlasten, Landanbindung bis zur Eigentumsübertragung
- Vertragstechnische Spezialitäten, insb. Gewährleistungsfragen, Abgrenzungsfragen zwischen kauf- und werkvertraglichen Elementen
- Reservationsverträge und ihre Tücken
- Interessentenlisten, Kundendaten und deren (Weiter-)Verwendung nach Projektabschluss

ZIELPUBLIKUM

Immobilienmakler, Immobilien-Treuhänder, Immobilienberater

REFERENTEN

- Dr. Boris Grell LL.M., Hodler Rechtsanwälte, Rechtsanwalt und Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht, Zürich
- Daniel Thoma, Primus Property AG, Notar-Studium, Immobilienvermarkter und -bewerter FA, Zürich
- Roland Wettstein, Orgnet, Weisslingen, Vorstandmitglied SMK

DATUM

19. September 2014
08.30 – 16.30 Uhr

ORT

Four Points by Sheraton Sihlcity
8045 Zürich

ANZEIGE

SIBIRGroup | service

Einer für alles

Reparatur & Verkauf aller Marken
für Küche und Waschraum.

Telefon 0844 848 848,
Fax 0844 848 850,
service@sibirgroup.ch,
www.sibirgroup.ch



Partner für Küche und Waschraum



Für weiches Wasser
ist KalkMaster
die bequemste und
zuverlässigste Lösung

KalkMaster *das Abo gegen Kalk*



Enthärtungsanlage KM1
mit intelligenter Hygieneregeneration

Statt Investitionen – ein günstiger Aboservice vom Spezialisten. Sie haben immer ein neuwertiges Top-Gerät im Einsatz, Salzlieferung, Kontrollbesuche und 100 % Garantie inbegriffen.

- KalkMaster erhöht die Werterhaltung Ihrer Liegenschaft.
- Verhindert verkalkte Armaturen, Geräte und Duschköpfe.
- Reduziert Ihren Wasch-, Dusch- und Putzmittelverbrauch.
- Steigert Ihre Lebensqualität spürbar.
- Rechnet sich auch für Stockwerkeigentümer und Verwaltungen, weil er mehr spart als er kostet.

www.atlis.ch
info@atlis.ch

 **atlis**
more than water

Atlis AG
Pumpwerkstr. 25
8105 Regensdorf
Tel. 043 388 85 41

Atlis AG
Schlössliweg 2-6
4500 Solothurn
Tel. 032 628 28 00



Seminare und Tagungen der SVIT Swiss Real Estate School



TEILNAHMEGEBÜHR

783 CHF (SVIT-Mitglieder), 972 CHF (übrige Teilnehmende) inkl. MWST. Darin inbegriffen sind: Seminarunterlagen, Pausengetränke und Mittagessen.

PATRONAT

Schweizerische Maklerkammer
SMK SVIT

SEMINAR

**MEHRWERTSTEUER BEI BEWIRTSCHAFTUNG, ERSTELLUNG UND ÜBERTRAGUNG VON IMMOBILIEN
01.10.2014**

PROGRAMM

Die Bewirtschaftung von unternehmerisch nutzbaren Immobilien (für die eigene steuerbare Leistungserstellung oder Vermietung / Verkauf mit Option) hat die Vorschriften des Mehrwertsteuergesetzes (MWSTG) zu beachten. Die Eidg. Steuerverwaltung (ESTV) hat ihre diesbezügliche Praxis in verschiedenen Publikationen festgelegt.

Die theoretischen Grundlagen werden – gestützt auf die aktuelle Praxis der ESTV – anhand von praktischen Fällen und Fragen der Teilnehmenden aufgearbeitet und diskutiert (von der MWST ausgenommene Überlassung und Option). Die bei Neu- und Umbau von Immobilien wichtigen Abgrenzungskriterien zwischen von der MWST ausgenommener und steuerbarer Immobilienlieferung werden erläutert. Die bezüglich der MWST möglichen Übertragungsvarianten von Immobilien werden erklärt und diskutiert. Wer sich mit den relevanten MWST-Fragen bei der Erstellung, der Übertragung und Bewirtschaftung von Immobilien nicht rechtzeitig auseinandersetzt, riskiert Nachteile und vergeblich Chancen.

ZIELPUBLIKUM

Führungs- und Fachkräfte aus dem Bereich Immobilienmanagement, Immobilien-Bewirtschaftung sowie Investoren und Treuhänder.

REFERENT

Rudolf Schumacher, Liebefeld BE, dipl. Wirtschaftsprüfer, Betriebsökonom HWV, zugelassener Revisionsexperte, Mitglied MWST-Kompetenzzentrum der Treuhänder-Kammer, Mitglied MWST-Konsultativgremium, Referent und Autor.

DATUM

1. Oktober 2014
08.30 – 16.30 Uhr

ORT

Hotel Arte, 4600 Olten

TEILNAHMEGEBÜHR

690 CHF (SVIT-Mitglieder), 860 CHF (übrige Teilnehmende) inkl. MWST. Darin inbegriffen sind: Seminarunterlagen, Pausengetränke und Mittagessen.

SEMINAR

**IMMOBILIENFINANZIERUNG – AKTUELLE TRENDS UND ENTWICKLUNGEN BEI WOHN- UND GWERBELIEGENSCHAFTEN
28.10.2014**

PROGRAMM

Die Finanzierung von Wohnimmobilien ist im Begriff ein Tummelfeld von Regulierungen der FINMA zu werden und die Beschränkungen sind vielfältig. Auch bei den Gewerbeliegenschaften steigt die Regulierung und die Banken müssen ihre Finanzierungsmodelle den aktuellen Gegebenheiten anpassen. Für viele Immobilienfachleute ist ein solides Wissen um die Finanzierung von Liegenschaften wichtig, um erfolgreich Aufträge auszuführen und effizient zu arbeiten, sei es als Vermarkter, aber auch als Bewirtschafter, Unternehmer, Berater oder generell als Immobiliendienstleister. Das einmal erworbene Wissen muss ständig erneuert und aufgefrischt werden. Bewährtes Wissen und Arbeitsabläufe gilt es periodisch zu überdenken und anzupassen. Dies ist insbesondere für den Bereich der Immobilienfinanzierung relevant, welcher einem grossen Wandel unterliegt. Das Seminar verbindet Theorie und Praxis in ausgewogener Weise. Die Teilnehmenden erhalten so eine Übersicht über die aktuellen Gegebenheiten in allen Bereichen der Immobilienfinanzierung.

ZIELPUBLIKUM

Führungs- und Fachkräfte aus dem Immobilienbereich, die sich mit der Finanzierung und dem Handel beschäftigen oder sich dafür interessieren.

Ein Grundverständnis für die Immobilienfinanzierung wird vorausgesetzt.

REFERENT

Urs Gretler, UBS AG, Aarau, Bank- und Finanzierungsexperte, langjähriger SVIT-Dozent im Bereich Immobilienfinanzierung.

DATUM

28. Oktober 2014
08.30 – 16.30 Uhr

ORT

Hotel Arte, 4600 Olten

TEILNAHMEGEBÜHR

783 CHF (SVIT-Mitglieder), 972 CHF (übrige Teilnehmende) inkl. MWST. Darin inbegriffen sind: Seminarunterlagen, Pausengetränke und Mittagessen.

KURSZYKLUS

ABENDVERANSTALTUNGEN FÜR IMMOBILIENBEWIRTSCHAFTUNGSFACHLEUTE

MAI – OKTOBER 2014

Die Bewirtschafter sind die erste Ansprechperson für Eigentümer und Mieter und müssen darum mit ihrem Wissen immer auf dem aktuellen Stand sein. Oft ist eine regelmässige Weiterbildung während der Arbeitszeit aufgrund der beruflichen Belastung nicht immer möglich. Diese Lücke soll durch den hier ausgedruckten Kurszyklus geschlossen werden. Die Themen werden aktuell und anhand von Fallbeispielen behandelt. Die Abende sollen neben dem fachlichen Input auch dem intensiven Meinungs- und Erfahrungsaustausch dienen.

PROGRAMM

verbleibende Abendveranstaltungen (als Einzelveranstaltungen zu buchen):

- Do, 18. September 2014
Sanierung von Mietliegenschaften aus Bewirtschaftersicht
- Do, 2. Oktober 2014
Aktuelles aus dem Mietrecht und der Bewirtschaftung
- Do, 23. Oktober 2014
Vermarktung und Marktmiete

ZIELPUBLIKUM

Dieser Kurszyklus richtet sich ausschliesslich an Personen mit dem eidg. Fachausweis in Immobilienbewirtschaftung oder Personen mit langjähriger Bewirtschaftungspraxis, welche in der Bewirtschaftung arbeiten. Grundkenntnisse werden vorausgesetzt, und die Referenten sehen von Einführungsreferaten ab.

ORT

Schulungsräume der SVIT Swiss Real Estate School AG Carbahaus, Förlibuckstrasse 30, 8005 Zürich

TEILNEHMERGEBÜHR

Buchung von Einzeltagen: 350 CHF (SVIT-Mitglieder), 400 CHF (übrige Teilnehmende) inkl. MWST.

WEITERE INFORMATIONEN UND ANMELDUNG:

www.svit-sres.ch
SVIT Swiss Real Estate School AG
Giessereistrasse 18
8005 Zürich
Tel. 044 434 78 98
Fax 044 434 78 99
kathrine.jordi@svit-sres.ch

ANMELDUNG

Bitte beachten Sie das Formular auf Seite 53.

AN- BZW. ABMELDEKONDITIONEN FÜR ALLE SEMINARE (OHNE INTENSIVSEMINARE)

- Die Teilnehmerzahl ist beschränkt. Die Anmeldungen werden in chronologischer Reihenfolge berücksichtigt.
- Kostenfolge bei Abmeldung: Eine Annullierung (nur schriftlich) ist bis 14 Tage vor Veranstaltungsbeginn kostenlos möglich, bis 7 Tage vorher wird die Hälfte der Teilnehmergebühr erhoben. Bei Absagen danach wird die volle Gebühr fällig. Ersatz-Teilnehmende werden ohne zusätzliche Kosten akzeptiert.
- Programmänderungen aus dringendem Anlass behält sich der Veranstalter vor.

Sachbearbeiterkurse und Branchenkunde KV der SVIT-Mitgliederorganisationen



DIE SACHBEARBEITERKURSE – ANGEPASST AN ARBEITS- UND BILDUNGSMARKT

Die Sachbearbeiterkurse (SB) bilden einen festen Bestandteil des Ausbildungsangebotes innerhalb der verschiedenen Regionen des Schweizerischen Verbandes der Immobilienwirtschaft (SVIT). Sie richten sich insbesondere an Quereinsteigerinnen und Quereinsteiger, angehende Assistent/-innen und dienen auch zur Erlangung von Zusatzkompetenzen von Immobilienfachleuten. Genaue Angaben und Daten sind auf <http://www.svit.ch> unter den Regionen ersichtlich. Nähere Informationen und Anmeldung bei den regionalen Lehrgangseleitungen in den SVIT-Mitgliederorganisationen (siehe nächste Seite).

☉ SACHBEARBEITERKURSE

BEWIRTSCHAFTUNGS- ASSISTENT/IN FÜR MIET- LIEGENSCHAFTEN SVIT (SB1)

SVIT Bern

27.10.2014 – 24.01.2015
Montag, 18.00 – 20.30 Uhr und
Samstag, 08.30 – 12.00 Uhr
Feusi Bern

SVIT Solothurn

24.02.2015 – 30.06.2015
Dienstag, 18.30 – 21.45 Uhr
Feusi Bildungszentrum Solothurn

SVIT Ticino

Febbraio – giugno 2015
Martedì, ore 18.00 – 21.15
Lugano-Breganzona

SVIT Zürich

05.01.2015 – 20.04.2015
Montag, 18.00 – 20.45 Uhr und
4x Samstag, 09.00 – 15.30 Uhr
Zürich-Oerlikon

19.03.2015 – 11.06.2015

Donnerstag, 14.30 – 20.45 Uhr
Zürich-Oerlikon

VERMARKTUNGS- ASSISTENT/IN SVIT (SB2)

SVIT Aargau

23.08.2014 – 29.11.2014
Dienstag, 18.00 – 20.35 Uhr und
Samstag, 08.00 – 11.35 Uhr
Berufsschule Lenzburg

SVIT Ticino

Settembre 2014 – febbraio 2015
Martedì, ore 18.00 – 21.15
Lugano-Breganzona

SVIT Zürich

13.01.2015 – 05.05.2015
Dienstag, 18.00 – 20.45 Uhr und
3x Samstag, 09.00 – 15.30 Uhr
Zürich-Oerlikon

BEWIRTSCHAFTUNGS- ASSISTENT/IN STOCKWERK- EIGENTUM SVIT (SB3)

SVIT Aargau

30.10.2014 – 18.12.2014
Donnerstag, 18.00 – 20.35 Uhr und
Dienstag, 25.11.14
Berufsschule Lenzburg

SVIT Basel

24.09.2014 – 12.11.2014
Mittwoch, 08.15 – 11.45 Uhr
Prüfung 19.11.2014
NSH Bildungszentrum Basel

SVIT Bern

16.10.2014 – 11.12.2014
Donnerstag, 18.00 – 20.30 Uhr
Feusi Bern

SVIT Ticino

Ottobre – novembre 2014
Giovedì, ore 18.00 – 20.30
Lugano-Breganzona

SVIT Zürich

12.11.2014 – 10.12.2014
Mittwoch, 14.30 – 20.45 Uhr
Zürich-Oerlikon

LIEGENSCHAFTSBUCH- HALTUNGSASSISTENT/IN SVIT (SB4)

SVIT Aargau

22.10.2014 – 10.12.2014
Mittwoch, 18.00 – 20.35 Uhr
Berufsschule Lenzburg

SVIT Basel

Modul 1: 26.11.2014 – 14.01.2015
(ohne Prüfung)
Modul 2: 21.01.2015 – 04.03.2015
(Prüfung: 11.03.2015)
Mittwoch, 08.15 – 11.45 Uhr
NSH Bildungszentrum Basel

SVIT Bern

Modul 2: 04.11.2014 – 16.12.2014
Dienstag, 17.30 – 20.00 Uhr
Feusi Bern

SVIT Ticino

Febbraio – giugno 2015
giovedì, 18.00 – 21.15
Lugano-Breganzona

SVIT Zürich

Modul 2: 08.01.2015 – 12.03.2015
Donnerstag, 18.00 – 20.45 Uhr
Zürich-Oerlikon
Modul 1: 12.05.2015 – 07.07.2015
Dienstag, 18.00 – 20.45 Uhr und
2x Samstag, 13.00 – 15.45 Uhr
Zürich-Oerlikon

IMMOBILIENBEWERTUNGS- ASSISTENT/IN SVIT (SB5)

SVIT Bern

02.09.2014 – 04.12.2014
Dienstag und Donnerstag,
18.00 – 20.30 Uhr
Feusi Bern

SVIT Ostschweiz

Start 23.08.14
Samstag, 08.30 – 12.30 Uhr
Akademie St.Gallen

SVIT Zürich

20.08.2014 – 05.11.2014
Mittwoch, 18.00 – 20.45 Uhr und
6x Samstag, 09.00 – 15.30 Uhr
Zürich-Oerlikon

☉ COURS D'INTRODUCTION À L'ÉCONOMIE IMMOBILIÈRE

SVIT Swiss Real Estate School SA

03.09.2014 – 08.10.2014
Mercredi 08h30 – 17h15
Examen: 5 novembre 2014
A 5 minutes de la gare de Lausanne

☉ SRES BILDUNGSZENTRUM

Die SVIT Swiss Real Estate School (SVIT SRES) koordiniert alle Ausbildungen für den Verband. Dazu gehören die Sachbearbeiterkurse, Lehrgänge für Fachausweise und in Immobilientreuhand.

SACHBEARBEITERKURSE SVIT

- Bewirtschaftungsassistent
für Mietliegenschaften
- Bewirtschaftungsassistent
für Stockwerkeigentum
- Liegenschaftsbuchhaltungsassistent
- Vermarktungsassistent
- Immobilienbewertungsassistent

LEHRGANG BUCHHALTUNGS- SPEZIALIST SVIT LEHRGÄNGE FACHAUSWEISE

- Bewirtschaftung FA
- Bewertung FA
- Vermarktung FA
- Entwicklung FA

LEHRGANG IMMOBILIENTREUHAND

MASTER OF ADVANCED STUDIES IN REAL ESTATE MANAGEMENT

Jährlicher Beginn im Herbst an der
Hochschule für Wirtschaft Zürich
(www.fh-hwz.ch)

weitere Informationen:

SVIT Swiss Real Estate School AG

www.svit-sres.ch

Für die Romandie

(Lehrgänge und Prüfungen in
französischer Sprache)
Karin Joergensen Joye
Avenue Mon-Repos 14
1005 Lausanne
T 021 331 20 90
karin.joergensen@svit-school.ch

In Ticino

(corsi ed esami in italiano)
Segretariato SVIT Ticino
Laura Panzeri Cometta, Corso San
Gottardo 35, CP 1221, 6830 Chiasso,
T 091 921 10 73, svit-ticino@svit.ch

Sachbearbeiterkurse und Branchenkunde KV der SVIT-Mitgliederorganisationen

REGIONALE LEHRGANGS-LEITUNGEN IN DEN SVIT-MITGLIEDERORGANISATIONEN

Die regionalen Lehrgangslösungen beantworten gerne Ihre Anfragen zu Sachbearbeiterkursen und dem Lehrgang Immobilien-Bewirtschaftung. Für Fragen zu den Lehrgängen in Immobilien-Bewertung, -Entwicklung, -Vermarktung und zum Lehrgang Immobilien-Treuhand wenden Sie sich an SVIT Swiss Real Estate School.

REGION AARGAU

Zuständig für Interessenten aus dem Kanton AG sowie angrenzende Fachschul- und Prüfungsregionen: SVIT-Ausbildungsregion Aargau, SVIT Aargau, Fabienne Bangerter, Bahnhofstrasse 55, 5001 Aarau
T 062 836 20 82, F 062 836 20 81
info@svit-aargau.ch

REGION BASEL

Zuständig für die Interessenten aus den Kantonen BS, BL, nach Basel orientierter Teil des Kantons SO, Fricktal: SVIT Swiss Real Estate School c/o SVIT beider Basel, Aeschenvorstadt 55, Postfach 610, 4010 Basel
T 061 283 24 80, F 061 283 24 81
svit-basel@svit.ch

REGION BERN

Zuständig für Interessenten aus den Kantonen BE, bernorientierter Teil SO, deutschsprachige Gebiete VS und FR: Feusi Bildungszentrum, Max-Daetwyler-Platz 1, 3014 Bern,
T 031 537 36 36, F 031 537 37 38,
weiterbildung@feusi.ch

REGION OSTSCHWEIZ

SVIT Swiss Real Estate School c/o Urs Kindler, Postfach 98, 8590 Romanshorn
T 071 460 08 46, F 071 460 08 45
regionostschweiz@svit-sres.ch

REGION ROMANDIE

Lehrgänge und Prüfungen in französischer Sprache: SVIT Swiss Real Estate School SA, Avenue Mon-Repos 14, 1005 Lausanne
T 021 331 20 90
karin.joergensen@svit-school.ch

REGION SOLOTHURN

Zuständig für Interessenten aus dem Kanton SO, solothurnorientierter Teil BE Feusi Bildungszentrum, Sandmattstr. 1, 4500 Solothurn,
T 032 544 54 54, F 032 544 54 55,
solothurn@feusi.ch

REGIONE TICINO

Regionale Lehrgangslösungen/Direzione regionale dei corsi: Segretariato SVIT Ticino Laura Panzeri Cometta Corso S. Gottardo 35, CP 1221, 6830 Chiasso,
T 091 921 10 73, svit-ticino@svit.ch

REGION ZENTRALSCHWEIZ

Zuständig für die Interessenten aus den Kantonen LU, NW, OW, SZ (ohne March und Höfe), UR, ZG: SVIT Swiss Real Estate School, c/o HMZ academy AG, Neuhofstrasse 3a, 6340 Baar,
T 041 560 76 20, info@hmz-academy.ch

REGION ZÜRICH / GRAUBÜNDEN

Zuständig für Interessenten aus den Kantonen GL, GR, SH, SZ (nur March und Höfe) sowie ZH: SVIT Swiss Real Estate School c/o SVIT Zürich, Siewerdstrasse 8, 8050 Zürich, T 044 200 37 80,
F 044 200 37 99, svit-zuerich@svit.ch

OKGT ORGANISATION KAUF-MÄNNISCHER GRUNDBILDUNG TREUHAND / IMMOBILIEN

Sekretariat D/I: STS AG
Leitung: Frances Höhne (OKGT)
T 043 333 36 65, F 043 333 36 67,
info@okgt.ch, www.okgt.ch

BRANCHENKUNDE

TREUHAND- UND IMMOBILIENTREUHAND FÜR KV-LERNENDE

SVIT beider Basel: siehe www.okgt.ch
SVIT Bern: siehe www.okgt.ch
SVIT Graubünden: siehe www.okgt.ch
SVIT Ostschweiz: Auskunft erteilt Rolf Nobs, Resida Treuhand AG, Bazenheid, T 071 932 60 20
SVIT Zürich: siehe www.okgt.ch

ANZEIGE



Die SVIT Swiss Real Estate School

Lehrgang

Buchhaltungsspezialist Immobilien

Auch in diesem Jahr bieten wir die Ausbildung mit SVIT-Zertifikat zum Buchhaltungsspezialisten in Immobilien an. Dieser Lehrgang behandelt praxisbezogen alle buchhalterischen Fragen, welche bei der Planung und der Fertigstellung einer Baute und während der Betriebsphase bis zur Sanierung auftreten. Ein Kursteil ist speziell den Lohnabrechnungen (Hauswarte und andere Angestellte) und den in Zusammenhang mit Immobilien auftretenden Steuern gewidmet.

Daten Mittwoch und Samstag, jeweils von 8.30 – 16.20 Uhr
ab 03.09. bis 17.12.2014

Ort Schulräume der SVIT SRES (Carbahaus, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich)

Kosten 5022 CHF für SVIT-Mitglieder, 5346 CHF für übrige Teilnehmende, inkl. MWST

SVIT Swiss Real Estate School AG
Puls 5, Giessereistrasse 18, 8005 Zürich
kathrine.jordi@svit-sres.ch, Tel. 044 434 78 98


SWISS REAL ESTATE SCHOOL



Wir sind eine agile, junge und dynamische Firma, tätig in der Verwaltung von Mietliegenschaften und Stockwerkeigentum sowie in der Erst- und Wiedervermietung von Liegenschaften (www.mvwag.ch).

Zur Verstärkung unseres Teams in Zollikon suchen wir per sofort eine/n

Immobilienbewirtschafter/in mit eidg. FA (100 %)

Ihre Aufgaben

- Bewirtschaftung eines eigenen Portefeuilles bestehend aus Wohn- und Geschäftliegenschaften sowie Stockwerkeigentum
- Selbstständiges Organisieren und Führen von Stockwerkeigentümersammlungen
- Ausführung von Vermietungsaufträgen
- Kompetente Vertretung der Eigentümer gegenüber Mietern, Handwerkern und Behörden
- Sicherstellen einer marktkonformen Vermietung des bestehenden Portefeuilles
- Verantwortung für einen fachgerechten Liegenschaftenunterhalt

Ihr Profil

- Eidg. Fachausweis Immobilienbewirtschafter/in
- Mehrjährige Erfahrung in der Immobilienbranche
- Initiative und innovative Persönlichkeit mit unternehmerischem Flair
- Sehr gute Deutschkenntnisse (stilsicher in Wort und Schrift)
- Selbstständiges Arbeiten und kompetentes Auftreten
- Freude an abwechslungsreicher Arbeit im kleinen Team

Wir bieten

Eine Arbeitsstelle in motivierendem Umfeld mit Entwicklungspotential und Weiterbildungsmöglichkeiten sowie attraktiven Anstellungsbedingungen.

Wir freuen uns, Sie kennen zu lernen. Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen senden Sie bitte an:

Meilenstein Finanz & Beratungs AG, Thomas Locher,
Kirchgasse 28, 8706 Meilen
Telefon: 044 / 923 24 24, E-Mail: locher@mfbag.ch

„Immobilien - Treuhand auf höchstem Niveau!“

In der Zentralschweiz etwas bewirken!

Wir suchen Sie..

Stv. Geschäftsführer ImmobilienTreuhand (w/m) 100%



Teamleiter Immobilienbewirtschaftung (w/m) 100%



Schauen Sie „rein“ und erfahren Sie mehr über diese zukunftssträchtigen Herausforderungen.

Unser Berater Herr Patrick Jans freut sich über Ihre kompletten Unterlagen in elektronischer Form.

patrick.jans@lavoris.ch / www.lavoris.ch

Lavoris (Schwyz) AG
Arbeit und Persönlichkeit
 Postplatz 5
 6430 Schwyz
 Tel: 041 818 81 18



ANZEIGE

«Bei **W&W** fühlen wir uns gut aufgehoben. Unsere Bedürfnisse werden wahrgenommen und rasch in Lösungen übergeführt.»

Dieter Ruf Direktor GRIBI Bewirtschaftung AG – Basel



W&W Immo Informatik AG ist die Schweizer Marktführerin für Software im Immobilienbereich. www.wvimmo.ch

W&W Immo Informatik AG · Obfelderstrasse 39 · 8910 Affoltern am Albis · Bern · St. Gallen · Telefon +41 44 762 23 23 · info@wvimmo.ch

Simibox Light – kleiner, leiser, kostengünstiger

► **Unterputzarmaturen verleihen dem Badezimmer das gewisse Etwas. Damit die Installation einfach und rasch vonstattengeht, bietet Similor das Unterputzsystem Simibox an. Um den Bedürfnissen der Installateure noch gerechter zu werden, wird das Programm nun um zwei Simibox Light Varianten ergänzt. Das schlanke System überzeugt mit übersichtlichen und kompakten Funktionen genauso wie mit einer geringen Einbautiefe und einem günstigen Preis.**

Ein schönes Badezimmer spricht alle Sinne an und lädt ein, sich von der Alltagshektik zu erholen. Umso schöner ist es, wenn die Inneneinrichtung ohne sichtbare Installationen auskommt. Der Einsatz von formschönen Unterputzarmaturen ist eine Möglichkeit, um diesen puristischen Einrichtungsstil zu betonen. Sie vermitteln eine visuelle Ruhe, verleihen dem Badezimmer einen designorientierten Touch und sorgen nebenbei für Platz und Komfort unter der Dusche und in der Badewanne.

Für eine rasche und unkomplizierte Montage von Unterputzarmaturen bietet Similor das Unterputzsystem Simibox an. Das System basiert auf einer klugen Technik, es verfügt über einen modularen Aufbau, über praktische Arbeitshilfen und lässt sich ohne grossen Aufwand vor, hinter oder in der Wand montieren. Der Arbeitsablauf und die Installation bleiben, unabhängig von der Montageart, weitgehend dieselben. Neben der bestehenden Simibox Standard führt Similor neu die Simibox Light im Sortiment. Das schlanke System überzeugt mit vielen Vorteilen.

ZWEI SIMIBOX LIGHT-VARIANTEN ERWEITERN DAS SORTIMENT. Wenn jeder Millimeter zählt, sind besondere Lösungen gefragt. Weil die neue Simibox Light mit nur 74 mm äusserst flach ist, lässt sie sich perfekt in dünne Zwischenwände einbauen. Bei sehr geringen Einbautiefen sind zudem Verlängerungsrosetten von 15 mm und 30 mm für die Montage zwischen Platten und Fertigmontageset erhältlich. Die Simibox Light entspricht der Geräuschkategorie 1 und ist damit sehr leise, ausserdem ist sie kostengünstiger als die Simibox Standard, was sich positiv auf das Baubudget auswirkt.

Die Simibox Light ist als Variante mit oder ohne Vorabspernung erhältlich. Diese ist bei der Simibox Standard automatisch inbegriffen. Die Vorabspernung stellt sicher, dass ein Service rasch und einfach durchzuführen ist, ohne dass die Wasserzufuhr des gesamten Gebäudes unterbrochen werden muss. Die Simibox Standard bietet zudem die Möglichkeit, die Zu- und Abläufe umzukehren und nach dem Einbau eine Lagekorrektur bis zu 5° vorzunehmen.

DAS FERTIGMONTAGESET – DIE VERBINDUNG VON SPITZENTECHNOLOGIE UND DESIGN. Ist die Simibox-Variante definiert, bleibt nur noch das Fertigmontage-Set mit der Funktionseinheit und dem Dekor auszuwählen. Ob klassisch-elegant, futuristisch-kühn oder alltäglich-schlicht, die Unterputzmischer von Similor bieten für jeden Geschmack das Richtige. Aktuell stehen 17 mechanische Mischer aus fast allen Designlinien von Similor zur Auswahl. Im dritten Quartal 2014 wird das Sortiment mit zwei thermostatischen Mischern ergänzt. Die mechanischen Mischer können auch nachträglich ohne grossen Aufwand durch die thermostatische Variante ersetzt werden.

Die Funktionseinheiten sind in unterschiedlichen Ausführungen erhältlich. Die Einheit ohne Umsteller eignet sich für den Einsatz bei einfachen Duschenlösungen. Sind jedoch zwei Wasserabgänge vorgesehen, zum Beispiel in der Kombination von Hand- und Regenbrause in der Dusche oder Handbrause und Wanneneinlauf bei der Badewanne, ist die Variante mit Umsteller notwendig. Für Badewannen mit Speisung über eine Wannenzulauffunktion führt Similor eine Ausführung mit Sicherheitseinrichtung, dem sogenannten Rohrunterbrecher, im Sortiment. Wenn eine Badewanne via Ab- und Überlaufgarnitur mit Wannenzulauffunktion oder Hydrodüsen gefüllt wird, kann sich der Wassereinlauf zu einem bestimmten Zeitpunkt unter dem Wasserspiegel befinden. In dieser Situation stellt der Rohrunterbrecher sicher, dass bei einem Defekt der Wannenzulauffunktion das Schmutzwasser nicht ins Frischwasser zurück fliesst.

EINFACHE VORBEREITUNG, PRAKTISCHE ARBEITSHILFEN. Und so kommt die Box ins Bad: Der Befestigungsflansch zugleich auch als Schablone für die Bohrlöcher verwenden. Speziell für die Montage in die Wand bieten sich die als Zubehör erhältlichen Montagebügel inklusive Befestigungsmaterial an. Damit gelingt selbst unter schwierigen Bedingungen eine sichere Installation. Sollte die Simibox mal zu tief eingebaut sein, stehen Verlängerungssets von 25 oder 50 mm zur Verfügung. Ist das Gegenteil der Fall, helfen die Verlängerungsrosetten mit 15 oder 30 mm.

UMWELT IN BESTFORM. Alle mechanischen Armaturen sind dank der Mischpatrone Ecototal mit einer Mengen- und Temperaturregler ausgestattet und sparen so ohne Komfortverlust bis zu 30% Energie und Wasser.

► WEITERE INFORMATIONEN

Similor AG
Wahlenstrasse 46
4242 Laufen
Telefon 061 765 73 33
www.similor.ch



Unterputzarmaturen vermitteln eine visuelle Ruhe, verleihen dem Badezimmer einen designorientierten Touch und sorgen für Platz und Komfort unter der Dusche und in der Badewanne.

Foto: Similor



Sowohl die Simibox Standard als auch die Simibox Light sind für jede Montageart geeignet: Hinterwand, Vorwand, Inwand.

Foto: Similor



Simibox Standard und Simibox Light im Vergleich: Weil die neue Simibox Light mit nur 74 mm äusserst flach ist, lässt sie sich perfekt in dünne Zwischenwände einbauen.

Foto: Similor

Die Ernst Schweizer AG an der Messe Bauen & Modernisieren in Zürich Zahlreiche Neuheiten an zwei Ständen

► Vom 4. bis 7. September 2014 zeigt die Ernst Schweizer AG an zwei Ständen in Zürich Neuheiten und ästhetisch wie qualitativ überzeugende Produkte aus nachhaltiger Produktion. Bauherren, Architekten und Private können sich am Stand A15 in der Halle 1 zu Holz/Metall-Systemen sowie Fenstern und Briefkästen und am Stand E19 in der Halle 6 zu Sonnenenergie-Systemen beraten lassen.

Die Vielzahl von Exponaten und Produkten für den Neubau oder die Sanierung – die meisten davon erfüllen die Minergie®-Anforderungen – spricht alle Besuchergruppen an. Am Hauptstand A15 in der Halle 1 ist dies etwa die Schiebetür ST. Sie ermöglicht dank dem neuen Abdeckprofil die absolute Barrierefreiheit bei bodenbündiger Festverglasung. Architekten können sich auch vom neuen und hochwertigen Farbkonzept für Holz/Metallsysteme überzeugen. Die hochwetterfesten und tiefmatten Pulverlacke garantieren eine längere Farb- und Glanzstabilität und sind weniger kratzanfällig. Die neue intelligente Paketbox plus wird sicher auch die Besucher der Messe Bauen & Modernisieren mit ihrem einfach bedienbaren System verblüffen. Die intelligente und empfangsunabhängige Lösung für das sichere Zustellen von Paketen begeistert seit ihrer Lancierung.

In der Halle 6 am Stand E19 präsentiert sich der Geschäftsbereich Sonnenenergie-Systeme von Schweizer. Neben Bewährtem zeigt er das Photovoltaik-Montagesystem Flachdach VIVATfix®. Dank seinem geringen Eigengewicht ist es besonders auch für Dächer mit begrenzter Traglastreserve geeignet. Der DOMA FLEX Grossflächenkollektor ist einer der leistungsstärksten der Branche. Neu ist er mit farbigen Gläsern erhältlich. Dies räumt Architekten und Bauherren bei ihren ästhetischen Überlegungen mehr Freiheit ein, da sie nicht mehr nur durch Standardfarben begrenzt sind. Und für Einfamilienhausbesitzer interessant: Mit dem System Solar-Compactline für die Warmwasserbereitung im Einfamilienhaus kann mit den drei Komponenten Sonnenkollektor, Wassererwärmer und Verbindungsleitungen bis zu 80 Prozent des jährlichen Warmwasserbedarfs gedeckt werden. Weitere Neuheiten rund um Sonnenenergiesysteme finden sich ebenfalls auf diesem Stand.

► WEITERE INFORMATIONEN

Ernst Schweizer AG
Metallbau
Bahnhofplatz 11
8908 Hedingen
Telefon +41 44 763 61 11

Die Ernst Schweizer AG ist ein führendes Unternehmen der Baubranche in der Schweiz. Sie engagiert sich seit über dreissig Jahren für ökologisches Bauen und nachhaltige Unternehmensführung. Schweizer ist ein wichtiger Lieferant von energieeffizienten und Minergie®-tauglichen Produkten und von Systemen zur Nutzung der Sonnenenergie. Firmensitz ist Hedingen, weitere Produktionsstandorte befinden sich in Affoltern a. A. und Hausen a. A., Möhlin und St. Gallen. Seit 2013 ergänzt die DOMA Solartechnik GmbH in Satteins (Österreich) das Sortiment mit Dach- und Fassaden-Grosskollektoren und Photovoltaik-Systemen.

Das Familienunternehmen beschäftigt 626 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, davon sind 46 Lernende (per 31.12.2012). Der Umsatz wird in den vier Geschäftsbereichen Fassaden, Holz/Metall-Systeme, Fenster und Briefkästen sowie Sonnenenergie-Systeme erwirtschaftet. www.schweizer-metallbau.ch

Firmenhauptsitz: Hedingen
Verkaufsbüros: Bern, Biel, Lausanne, Luzern, Möhlin,
Solothurn, St. Gallen, Zürich
Geschäftsbereiche: Fassaden, Holz/Metall-Systeme,
Fenster und Briefkästen, Sonnenenergie-Systeme



Absolute Barrierefreiheit, leichte Bedienbarkeit auch bei Flügeln bis 400 kg dank dem automatischen Antrieb DRIVE: Die Schiebetür ST ist mit allen Vorzügen ausgestattet, die man sich im gehobenen Ausbaustandard, in Spitälern oder beim Wohnen im Alter wünscht.



Das modulare und bewährte Photovoltaik-Montagesystem VIVATfix® ist aerodynamisch optimiert, im Windkanal getestet und eignet sich bestens für Folien-, Bitumen- und bekiesete Flachdächer.

Laufen Pro S: Die Evolution von Pro

► **Laufen Pro ist eine echte Erfolgsgeschichte im Bad, denn die umfangreiche Serie ist bei Objektplanern wie Privathaushalten gleichermaßen beliebt. Kaum ein anderes Set auf dem Markt bietet so viel durchdachtes Design zu einem ähnlich guten Preis-Leistungsverhältnis. Jetzt bekommt Laufen Pro Familienzuwachs: Das neue Set Laufen Pro S steht für modernes Design und bringt mit neuen technischen Features echten Mehrwert und Raffinesse ins Bad.**

Auch für Laufen Pro S zeichnet der Schweizer Designer Peter Wirz (Vetica, Luzern) verantwortlich. Er verfolgt eine konsequente Evolution des Pro-Gedankens: Dank ihrer schlanken Silhouette und den klar definierten Radien wirken die Waschtische leicht und elegant, das tiefe, geschwungene Becken sorgt für viel Funktionalität. Damit rückt die Ästhetik der Produkte zweifellos in Richtung der Premium-Designlinien von Keramik Laufen, lässt sich jedoch auch perfekt mit dem klassischen Laufen Pro kombinieren. Da Peter Wirz und Keramik Laufen bereits beim Entwurf auf eine optimale Anpassung an den Produktionsprozess Wert legten, bietet auch Laufen Pro S ein ausgezeichnetes Preis-Leistungsverhältnis.

UMFASSENDES WASCHTISCHSORTIMENT. Um Badgestaltern freie Hand bei der Planung zu schenken, stellt Keramik Laufen eine extrem breite Auswahl an Waschtischen zur Verfügung. Unterbaufähige Waschtische und Aufsatzwaschtische in den Breiten 550, 600, 650 und 700 mm gehören genauso dazu, wie Varianten in den Breiten 850 und 1050 mm mit praktische Ablagen links und rechts. Ein breiter Doppelwaschtisch, verschiedene Einbauwaschtische und elegante Waschtischschalen runden das vielfältige Pro S-Programm ab. Für sehr kleine Badezimmer oder als Nischenlösung sind zudem kompakte Waschtische mit einer Tiefe von nur 380 mm erhältlich. Für den passenden Look im Gästebad stehen Handwaschbecken (360, 450 und 480 mm) in der typischen Formensprache von Laufen Pro S zur Auswahl.

Als Waschplatzlösung hält das Sortiment Möbelwaschtische mit integrierten Unterbaumöbeln in den Breiten 600, 800 und 1000 mm parat. Da die Keramik nur 18 mm dünn ist, wirken die Waschtische sehr filigran und elegant. Das tiefe Becken und die grosszügigen Ablagefläche links und rechts bieten dem Nutzer eine hohe Funktionalität.

RECHTWINKLIGES WC UND BIDET SQUARISH.

Ein Highlight der Serie ist ein rechtwinkliggeometrisches Wand-WC mit passendem Bidet namens Squarish. Weil die wichtigsten Designmerkmale der Waschtische auf das WC und auf das Bidet übertragen wurden, passen beide perfekt zum Laufen Pro S Sortiment.

Das formvollendete Tiefspül-WC spült mit 6 und 3 Litern kraftvoll und sauber. Viel Wert hat Keramik Laufen auch auf die Ergonomie des Sitzes gelegt und eine einzigartige eckige WC- und Bidet-Keramik geschaffen, auf der es sich angenehm sitzen lässt. Installateure wird es ausserdem freuen, dass Keramik Laufen mit Easy-Fit eine verdeckte Wand-WC-Befestigung entwickelt hat, die sich zeitsparend und von unten installieren lässt. Für den Anwender bedeutet dies eine makellose Oberfläche ohne Schmutznischen, die sich mühelos reinigen lässt.

FUNKTIONALE MÖBEL MIT HOCHWERTIGEN DETAILS.

Laufen Pro S integriert auch hochwertige Möbel für unterschiedliche Badlösungen. Wie alle Möbel aus der Laufen Pro-Serie, überzeugen auch die Neuzugänge mit Robustheit und erlebter Funktionalität. Neben der eleganten Waschplatzlösung, die aus einem Möbelwaschtisch mit integriertem Möbel besteht, bieten Unterbaumöbel im zeitlosen, klaren Design bei allen Waschtischen viel Stauraum und sorgen zugleich für eine aufgeräumte Atmosphäre. Sie sind zudem mit Details ausgestattet, die bisher als ein Privileg weit teurerer Designmöbel galten: zum Beispiel mit innenliegenden Griffleisten und sanft schliessenden Schubladen ohne platzraubende Siphonausschnitte, optional auch mit Innenschubladen oder Stellfüssen aus Aluminium. Ein Halbhoch- und ein Hochschrank komplettieren die breite Auswahl. Da die Möbel in den Trendfarben Weiss Hochglanz, Weiss matt, Wenge und Graphit sowie auf Wunsch in 38 weiteren Farben erhältlich sind, findet sich für jedes Wohnambiente und jeden Geschmack eine Lösung. Für die Möbelwaschtische 850 und 1050 mm sowie für den Doppelwaschtisch, hält Laufen Pro S zudem noch eine bodenstehende Relling in glänzendem Chrom parat, auf der Handtücher stilecht aufbewahrt und getrocknet werden können.

► WEITERE INFORMATIONEN

Keramik Laufen AG
Wahlenstrasse 46
4242 Laufen
Telefon 061 765 71 11
www.laufen.ch



Familienzuwachs bei Laufen Pro: Das neue Set Laufen Pro S steht für noch mehr durchdachtes Design und zu einem ausgezeichneten Preis-Leistungsverhältnis.
Foto: Keramik Laufen



Elegante Ästhetik: Doppelwaschtisch, WC «Squarish» und funktionale Möbel mit hochwertigen Details aus der neuen Bad-Kollektion Laufen Pro S.
Foto: Keramik Laufen



Ein Highlight der Serie Laufen Pro S ist «Squarish», ein rechtwinklig-geometrisches Wand-WC mit passendem Bidet.
Foto: Keramik Laufen

140 Jahre KWC

Kompetenz, Zuverlässigkeit und Sicherheit

140 ANNI JAHRE YEARS ANS

Seit 140 Jahren ist KWC ein Synonym für Schweizer Qualität und Präzision, wenn es um Armaturen für Küche und Bad geht. Die Marke steht national und international für zukunftsorientiertes Design, für innovative Technologien und herausragende Qualität. Bei Produkten wie in der Produktion setzt KWC auf ökonomisch und ökologisch sinnvolle Lösungen und Prozesse. KWC Armaturen werden auf modernsten Fertigungslinien in Unterkulm (CH) produziert: Der Produktionsstandort Schweiz und eine schlanke Produktion, ausgerichtet auf Lean Management und Nachhaltigkeit, sind eine klare Kernkompetenz und Schlüssel für die internationale Wettbewerbsfähigkeit.

ZUVERLÄSSIG. KWC kennt den Schweizer Markt, die Kundenbedürfnisse, die spezifischen Anforderungen an Produkte und Service. Die Kompetenzen und Dienstleistungen des Unternehmens sind über Jahrzehnte gewachsen und basieren auf Erfahrung: das spürt man – und davon profitiert man. Egal, ob es um die Armaturenbeschaffung für ein neues Objekt geht oder um den Ersatz einer einzigen Armatur. KWC steht für Zuverlässigkeit und Qualität.

BREITES ANGEBOTSSPEKTRUM.

Ausgezeichnetes Armaturendesign, ein marktgerechtes Angebotspektrum, bewährte und sichere Technologien und herausragende Schweizer Qualität geben Kunden und Nutzern Sicherheit und schenken jeden Tag Freude im Umgang mit Wasser. Damit das so bleibt, investieren wir in das Wissen und Können unserer Mitarbeitenden, in innovative Produktentwicklung und effiziente Fertigung, in Ästhetik und Komfort und in Dienstleistungen, die allen unseren anspruchsvollen Kundenkreisen gerecht werden.

HIGHLIGHTS 2014

- KWC ZOE für die Küche und KWC ADRENA für die Küche und das Bad, zwei eigenständige, starke Armaturenlinien.
- Innovative Technik, z.B. mit neuer, rückwärtskompatibler Steuerpatrone und flexGuard®.
- KWC VITA und VITA PRO für spezielle Anforderungen bei Handicaps, Hygiene und Sicherheit.

KWC ist ein Unternehmen der FRANKE Gruppe und beschäftigt in der Schweiz rund 315 MitarbeiterInnen, weltweit 352, davon 26 Lehrlinge.

WEITERE INFORMATIONEN

KWC
 Franke Water Systems AG
 Hauptstrasse 57
 5726 Unterkulm
 Telefon 062 768 68 68
 www.kwc.ch



KWC ADRENA ist eine umfassende Armaturenlinie für Küche und Bad, die allen Stilwelten gerecht wird.

ANZEIGE



Wer jetzt auf eine neue Erdgas-Heizung setzt, dem dankt die Natur.

erdgas 
 Die freundliche Energie.

Schulthess – die Nummer eins für jedes Zuhause

► **Die Schulthess-Waschmaschinen und -Wärmepumpentrockner für Ein- und Mehrfamilienhäuser sowie Etagenwohnungen erfüllen viele Ansprüche. Sie überzeugen regelmässig mit Innovationen wie dem neu lancierten Programm Bügel-Finish, dem Spezialprogramm petPlus, einfacher Bedienung, kurzen Waschzeiten, sowie einem sparsamen Umgang mit Wasser und Strom.**

Das neu lancierte Schulthess-Spezialprogramm «Bügel-Finish» macht das Bügeln weitgehend überflüssig und verschafft Blusen und Hemden während dem Waschen das entscheidende Finish, welches das Bügeln in der Regel erübrigt. Das renommierte Testinstitut wfk in Krefeld D hat die «Bügel-Finish»-Technik geprüft und ihre Wirksamkeit bestätigt.

Ausserdem hat Schulthess mit der PETedition einen Wärmepumpentrockner speziell für Tierhalter entwickelt. Mittels «petPlus» werden Tierhaare zuverlässig aus Kleidern und Textilien entfernt. Auf Tastendruck wird die Wäsche gewohnt schonend getrocknet und zusätzlich von sämtlichen Allergenen befreit.

IN REKORDZEIT SAUBERE WÄSCHE.

Dank zwei leistungsstarken Heizstäben sind die generellen Waschzeiten der Schulthess-Waschprogramme ausgesprochen kurz. Zudem bietet Schulthess Expressprogramme für leicht verschmutzte Wäsche, welche auch bei Vollbeladung bereits ab 19 Minuten auf allen Temperaturstufen von 20°C bis 95°C sauber waschen. Dies gibt es so nur bei Schulthess. Mit den Expressprogrammen spart man nicht nur wertvolle Zeit, sondern auch Waschmittel, Wasser und Strom.

RESSOURCENSCHONEND. Alle Topmodelle von Schulthess sind auf Wunsch mit einem Warmwasser- oder Regenwasseranschluss erhältlich. Mit diesen Anschlüssen lassen sich bis zu 80% Strom beim Verwenden des vorhandenen Wasserbestandes einsparen. Es kann für das Waschen auch bedenkenlos Regenwasser statt wertvolles Trinkwasser eingesetzt werden. «Weiches» Regenwasser ist kalkfrei und benötigt rund 20% weniger Waschmittel als hartes Wasser.

SCHULTHESS-GERÄTE SIND BESONDERS LEISE. Ob Miet- oder Eigentumswohnung, Schulthess-Geräte empfehlen sich durch ihren besonders leisen Betrieb, so dass sie die Anforderungen der Norm SIA 181 für Schallschutz im Hochbau ohne Probleme erfüllen. Sie können bedenkenlos auch zur Nachtzeit eingesetzt werden.

EDLES DESIGN. Mit der artLine werden die Waschmaschinen- und Wäschetrockner-Premiummodelle auch in der exklusiven Ausführung «Anthrazit» angeboten. Das Design fügt sich in den Wohnraum moderner Bauten ein.

IDEAL IM MEHRFAMILIENHAUS. Die Schulthess-Geräte für das Mehrfamilienhaus überzeugen durch viele Vorteile. Die energieeffizienten und ökologischen Geräte sind sprachgewandt, leicht bedienbar, arbeiten zuverlässig und sind robust. Schulthess-Waschmaschinen und -Wärmepumpentrockner sind zudem mit dem Selbstreinigungssystem autoClean ausgestattet. Die Waschmaschinen werden bei 70°C hygienisch sauber gereinigt und von Keimen befreit, die Wärmepumpentrockner reinigen sich nach jedem Trocknungsgang automatisch selbst. Für Kostentransparenz sorgen das prePaid-Card-System, welches via Funk funktioniert, das Cash-Card-System oder der klassische Münzautomat.

SWISSMADE. Schulthess bekennt sich seit jeher zum Produktionsstandort

Schweiz. Die Geräte werden mit viel Stolz und Engagement in Wolfhausen im Zürcher Oberland entwickelt und produziert, sind robust gebaut und auf Langlebigkeit ausgerichtet: Wäschepflege mit Kompetenz.

► **WEITERE INFORMATIONEN**
Schulthess Maschinen AG,
Landstrasse 37, 8633 Wolfhausen
T: 0844 880 880
info@schulthess.ch
www.schulthess.ch

Besuchen Sie den Schulthess-Stand an der Bauen & Modernisieren vom 4.9. bis 7.9.2014 in der Halle 5, Stand C20. Schulthess präsentiert erstmals eine einzigartige Marktneuheit, die Sie auf keinen Fall verpassen sollten.



Das Schulthess-Sondermodell Spirit eMotion 7027 mit dem «Bügel-Finish»-Programm



Der artLine-Waschturm von Schulthess

Freuen sie sich auf ihr neues Zuhause!

► **Die meisten Menschen bauen nur einmal in ihrem Leben. Bei einer solchen Investition soll darum auch alles stimmen: das Bauchgefühl, die Architektur, die Materialien, die Qualität, die Ausführung. Das perfekte Haus soll genau so werden, wie Sie es sich vorstellen – oder besser. Sie sollen in ein Haus einziehen, das architektonisch brilliert, das durch Energieeffizienz besticht und genau für Sie geschaffen ist. Als Partner für die ganze Bauzeit baut die Renggli AG aus Sursee LU einzigartige Holzhäuser fürs Leben.**

Beim Schweizer Familienunternehmen Renggli AG entstehen jährlich über 150 Häuser in energieeffizienter Holzbauweise. Diese orientieren sich an den Wünschen der Kunden – und an hoher Lebensqualität. Hier erhalten Sie von der Planung bis zur Schlüsselübergabe alles aus einer Hand. Gebündelt werden diese Leistungen durch einen Ansprechpartner, der Sie in jeder Bauphase persönlich berät und

Ihnen auch alles abnimmt, was Ihnen keine Freude bereitet. Baulandsuche, Finanzierungskonzepte, energetische Planung, Baueingabe, Verträge – Sie sagen es, er tut es. Vom ersten Projektgespräch bis zur Schlüsselübergabe ist er Ihr Garant, dass Ihr Haus im verbindlich vereinbarten Zeit- und Budgetplan fertiggestellt wird und nichts als Freude macht. Wenn Sie möchten, sind wir von Anfang an Ihr Begleiter auf dem Weg zu Ihrem neuen Zuhause. Noch bevor unsere Architekten den ersten Strich zeichnen, beraten wir Sie, teilen mit Ihnen Gedanken und Ideen und begleiten Sie bis nach dem Einzug. Lernen wir uns kennen? Unser Team freut sich auf Ihren Besuch an der Bauen & Modernisieren-Messe in der Halle 6, Stand E25.

► WEITERE INFORMATIONEN

Renggli AG
St. Georgstrasse 2
6210 Sursee
Telefon 041 925 25 25
Telefax 041 925 25 26
www.renggli-haus.ch



Nachverdichten und Aufstocken – mit ATTICO

► **Land ist knapp – woher nehmen und nicht stehlen? Zur Optimierung von Gebäuden sind Aufstockungen eine hervorragende Möglichkeit, mehr Wohnraum zu schaffen. Häring, das traditionsreiche Engineering- und Holzbauunternehmen, hat mit seinem System ATTICO die richtige Lösung: Dank dem Werkstoff Holz können schnell und kostengünstig ästhetisch und funktional hochwertige Lösungen erzielt werden.**

Welcher Immobilienbesitzer hat sich in dicht besiedelten städtischen Gebieten nicht schon oft gewünscht, mit Hilfe einer Aufstockung effizient zusätzlichen Wohnraum mit hoher Qualität zu schaffen? Das Schlagwort «Nachverdichtung» macht die Runde, «Bauen ohne Land» gewinnt an Bedeutung. Der Fachmann merkt: Hier liegt Potenzial. Zur Lösung des Problems bietet sich der Baustoff Holz in Systembauweise geradezu optimal an. Er ist leicht, kann im Werk vorgefertigt werden und bietet eine Vielzahl von Optionen. Remo Marti von der Häring Holz- und Systembau AG in Eiken hat dazu eine klare Meinung: «Hausaufstockungen funktionieren mit keinem Werkstoff so problemlos wie mit Holz», erklärt er. Die zahlreichen von Häring realisierten, schlüsselfertigen Aufstockungen in der ganzen Schweiz illustrieren das.

QUALITÄT MIT SYSTEM. Bei Häring hat das systematische Planen und Bauen

mit Holz seit über 130 Jahren Tradition. Vom leistungsfähigen und nachhaltigen Rohstoff Holz seit jeher überzeugt, entwickelt das Unternehmen Fertigungsmethoden und Technologien immer weiter. Seit über einem Jahr steht dazu das neue, leistungsfähige Werk in Eiken AG zur Verfügung und produziert Qualität nach Mass.

Das System ATTICO ist eine Entwicklung der Spezialisten von Häring, das speziell für die bauliche Erweiterung von bewohnten Liegenschaften in kurzen Bauzeiten (in der Regel drei bis fünf Monate) entwickelt wurde. Denn die Mieter sollen das Gebäude auch während der Bauphase ungehindert nutzen können. Dies setzt eine professionelle Planung aller notwendigen Schritte bis ins letzte Detail voraus. Die Grundlage dafür wird durch die rationelle Vorfertigung der Elemente in den Werkhallen von Häring geschaffen. Der hohe Vorfertigungsgrad ist der Schlüssel zur Verkürzung der Bauprozesse. Dass aufgrund dieser Tatsache auch die Präzise Montage vor Ort effizient und schnell umgesetzt werden kann, ist selbstverständlich.

Damit aber nicht genug: ATTICO bietet zusätzlich eine Fülle von weiteren Möglichkeiten, kann doch im Verlauf der Aufstockung zusätzlich auch die energetische Sanierung von Gebäuden vorgenommen werden. Die Gestaltung neuer

Fassaden oder die Nutzung erneuerbarer Energien gehören natürlich auch dazu – bei vielen Immobilienbesitzern und Bauherren angesichts hoher Energiepreise ein wichtiges Thema.

EINFACH MEHRWERT SCHAFFEN. Häring legt grossen Wert auf eine Partnerschaft mit Perspektiven und unterstützt Bauherren, Architekten und Planer von der ersten Idee bis bis zur schlüsselfertigen Übergabe. Vorhandene Ausbauwünsche verwirklicht Häring mit einem eingespielten Netzwerk von Partnern. Besonderes Augenmerk gilt der äusserlichen Erscheinung: Die Aufstockungen lassen sich nach Belieben verkleiden und passen sich so hervorragend an traditionelle oder hochmo-

derne Umgebungen an. Dabei überzeugen die ATTICO Gebäudehüllen mit ihren Aussenwänden und Dachelementen mit Dämmwerten, die deutlich über dem Durchschnitt liegen. Der reiche Erfahrungsschatz von Häring im Holz- und Systembau vereint technisch und ästhetisch überzeugende Lösungen mit höchsten Ansprüchen – wobei Aufstockungen mit ATTICO zudem den Wert jeder Liegenschaft nachhaltig steigern.

► WEITERE INFORMATIONEN

Häring Holz- und Systembau AG
Sisslerstrasse 15, CH-5074 Eiken
Telefon +41 61 826 86 86
Fax +41 61 826 86 87
E-Mail: info@haring.ch
www.haring.ch



Profi-Erfahrung für den Privathaushalt

► **Electrolux entwickelt seit über 90 Jahren Geräte für Profis. Viele Erkenntnisse aus dem Profibereich wendet der Haushaltgerätehersteller auch für die Entwicklung von Geräten für Privathaushalte an. An der Bauen Modernisieren 2014 werden die Neuheiten aus den Bereichen Kochen/Backen, Lüften, Wäschepflege, Spülen und Kühlen/Gefrieren präsentiert.**

Jede dritte grosse Hotelkette weltweit wäscht mit Electrolux-Geräten. Und jeder zweite Michelin-Sterne-Koch zaubert auf Geräten von Electrolux. Erfahrungen aus fast einem Jahrhundert fliessen in die Entwicklung und Produktion von Geräten für Privathaushalte ein. Innovative Konzepte, raffinierte technische Neuerungen und eine Weltneuheit: Electrolux präsentiert die neusten Geräte vom 4. bis 7. September 2014 an der Messe Bauen Modernisieren in Zürich. Der Stand G04 befindet sich in der Halle 3.

WIE AUS DER GOURMETKÜCHE. Der Profi Steam vereint Funktionen wie Kochen, Backen, Grillieren und Dampfgaren neu mit der SousVide-Funktion. Zum Kombibackofen mit SousVide-Funktion bietet Electrolux ein eingebautes Vakuumiergerät an, das anstelle der Schublade unterhalb des Backofens Platz findet – eine Neuheit für Privat-

haushalte. Fleisch, Fisch oder Gemüse werden in hitzebeständige Beutel gegeben, vakuumiert und anschliessend bei niedrigen Temperaturen sanft gegart. Das Ergebnis erfreut nicht nur Gourmets. Praktischerweise können auch Vorräte vakuumiert und somit länger gelagert werden. Und bisherige Profi Steam-Modelle können mit der Ofenfunktion SousVide inklusiv zehn neuen Rezepten nachgerüstet werden.

PRAKTISCH UND ELEGANT. Das Maxima Pure Hob Induktions-Kochfeld von Electrolux zeigt sich an der Bauen Modernisieren von seiner schönsten Seite: Ausgeschaltet ist es eine reine schwarze Glasfläche ohne sichtbare Kochzonen. Erst wenn es eingeschaltet wird, erscheinen die Kochzonen als stilvolle rot beleuchtete Grafik. Design und Funktionalität vereinen sich im neuen Maxima Pure Hob Kochfeld. Bedient wird das Induktions-Kochfeld über intuitive, kreisförmige Slider. Die Modellreihe wird 2014 mit einer 90-cm-Version und zwei 58-cm-Versionen erweitert.

ÖKOLOGISCH LÜFTEN IN EDEM DESIGN. Zwei Inselhauben und eine Wandhaube bilden die neue Umluft-Haubenfamilie von Electrolux. Sie lassen sich flexibel aufhängen oder einbauen. Die ökologischen Designhauben verdienen die Auszeichnung «Green Spirit», weil sie mit LED-Leuchtmitteln und einem ener-

giesparenden Gebläse ausgestattet sind. Das 4-Stufen Luftreinigungssystem garantiert ein gutes Raumklima. Deshalb eignen sich die Hauben besonders gut für Minergie-Bauten.

NOCH ENERGIESPARENDER KÜHLEN UND GEFRIEREN. Zehn Prozent weniger Energieverbrauch als die beste Energieeffizienzklasse A+++; Das schafft die neue Einbau-Kühl-Gefrierkombination IK2940B. Der Gefrierteil ist mit der neuen LowFrost Technologie ausgestattet und erleichtert so den Unterhalt des Gerätes Mit dem Soft Closing-System wird die Kühlshranktüre immer sicher und sanft geschlossen.

DER LEISESTE GESCHIRRSPÜLER MIT NEUEM INNENRAUM. Der RealLife Geschirrspüler von Electrolux bringt Ordnung und Flexibilität in den Küchenalltag: Dank SoftSpikes haben Gläser festen Halt und für Gläser mit Stil wurden die SoftGrip-Halter entwickelt – so kann nichts mehr rutschen oder klirren. Die neue Besteckschublade lässt sich einfach herausnehmen und dank den praktischen Griffmulden kann Besteck besser entnommen werden. Der doppelt rotierende Satellitenstrüharm reinigt schwer zugängliche und stark verschmutzte Stellen gründlich. Der komfortabelste RealLife Geschirrspüler erfüllt die beste Energieeffizienzklasse A+++ und ist mit 37 dB(A) im Silentmodus der leiseste Geschirrspüler im Markt.

EINE WELTNEUHEIT AN DER BAUEN MODERNISIEREN. Der ÖkoKombi Waschtrockner ist das weltweit erste Gerät, das Waschmaschine und Wärme-

pumpentrockner in einem Gerät vereint. Er unterbietet die beste Energieeffizienzklasse A um 40 Prozent und verbraucht für das Trocknen keinen Tropfen Wasser. Die integrierten Dampfprogramme frischnen kurz getragene Kleidung auf und befreien sie von Knittern.

WASCHMASCHINE MIT PLATINAUSZEICHNUNG. Die Waschmaschine mit dem ÖkoMix-System braucht 50 Prozent weniger Energie, als ein Gerät mit der Energieeffizienzklasse A+++; Die spezielle Vormischung der Waschlauge ist nicht nur ökologisch, sondern auch schonend zur Wäsche. Die Waschmaschine hat deshalb das Woolmark Platin Zertifikat erhalten.

SANFTES LÜFTCHEN FÜR ALLE TEXTILIEN. Der Wäschetrockner IronAid vereint die bewährte Wärmepumpentechnologie mit einer neuen Dampftechnologie. Das macht ihn noch ökologischer. Der Bügelaufwand reduziert sich dank der einzigartigen Zusammenarbeit von Luft und Dampf um 50 Prozent oder entfällt komplett. Sensible Textilien wie Wolle oder Seide werden schonend getrocknet. Mit der Auffrischfunktion kann Kleidung, die nur kurz getragen wurde, von Essensgerüchen oder Zigarettenrauch befreit werden – ohne, dass sie gewaschen werden muss.

► **WEITERE INFORMATIONEN**
Electrolux AG
Badenerstrasse 587, 8048 Zürich
Telefon 044 405 81 11
Telefax 044 405 82 35
www.electrolux.ch
Bauen & Modernisieren:
Halle 3, Stand G04



Das Alarmkonzept als Teil des Kommunikationssystems

► **Noch vor wenigen Jahren waren Arbeiter viel öfter in Teams unterwegs, nicht zuletzt auch wegen der persönlichen Sicherheit. Dank den Annehmlichkeiten moderner technischer Errungenschaften braucht es heute in vielen Fällen nur noch einen Einzelnen. Doch was, wenn dieser einen Unfall hat?**

Angestellte von Banken, Gemeindebetrieben und Verwaltungen geraten vermehrt in Situationen, in denen sie Übergriffe fürchten müssen. Oder dann sind Fabrik- oder Gemeindegänger alleine unterwegs. Passiert ein Unfall, gilt es, sofort zu handeln. Dazu braucht es keine teure und aufwändige Anlage: Mit dem richtigen Kommunikationssystem können bestens bewährte Lösungen einfach und problemlos installiert werden.

Alarmierungslösungen von Aastra unterstützen Arbeitsprozesse durch vereinfachte Kontroll- und Sicherheitsfunktionen. Die Notfall-Alarmierung oder die Standortlokalisierung zählen zu den integrierten Sicherheitsleistungsmerkmalen.

Innovative Sicherheits-, Kontroll- und Informationslösungen sind gerade in Industrieumgebungen oder Werkhöfen ein absolutes Muss. Für diese Anwendungsbereiche braucht es Systeme, die auf die Kundenbedürfnisse zugeschnitten sind.

Im Falle einer technischen Störung, wie zum Beispiel ein Heizungs-, Lüftungs-, Motoren- oder Liftalarm, werden diese am Telefon oder direkt über die Aastra OfficeSuite auf einem PC-Bildschirm angezeigt.

An Empfangsstellen oder in sensiblen Umgebungen ist es möglich, einen KNX-Alarmschalter unter dem Schreibtisch zu platzieren, mit dem Gemeindegänger oder Sozialdienstmitarbeitende unbemerkt einen Alarm absetzen können. Dieser wird dann via das Kommunikationssystem an den Endgeräten einer definierten Benutzergruppe (z.B. Wachdienst) angezeigt oder an externe Alarmorganisationen weitergeleitet. Es können Alarme an alle Systemendgeräte (inkl. DECT-Handapparate) gesendet werden. Die Alarme werden direkt auf dem Endgerätedisplay mit frei definier-

baren Anwenderfunktionen angezeigt. Mit einem einfachen Tastendruck kann der Nutzer die entsprechenden Funktionen ausführen.

Aastra ist der Spezialist für Lösungen im Sicherheits- und Alarmierungsbereich. Mit den Aastra Kommunikationsservern sind kundenspezifische und

massgeschneiderte Alarmanwendungen einfach, aber effektiv umsetzbar.

► **WEITERE INFORMATIONEN**

Aastra Telecom Schweiz AG –
A Mitel Company
Ziegelmattestrasse 1, 4503 Solothurn
032 655 3333
www.aastra.ch



ANZEIGE



Mietzinsausfälle vermeiden

Hervorragendste Sicherheit bei Vermietungen von Immobilien



Marktführende Wirtschaftsinformationen

Grösster Bonitäts- und Betreuungsauskunftspool



Verknüpftes Personen- und Firmenverzeichnis

Umfassendste Vernetzung privater und juristischer Personen



Bonitätsdaten auch aus dem angrenzenden Ausland

Schnellste Überprüfung über die Grenzen



Die massgeschneiderte Lösung für Bewirtschafter: **Jetzt kostenlos testen!**

Ihr Kontakt:
www.crif.ch/Immo
a.dietschweiler@crif.com

Filterwechsel so einfach wie eine Kaffee kapsel

► **Filter sind heute zum Schutz der Installationen in fast allen Häusern eingebaut. Doch bei den verwendeten Kerzen- und Rückspülfiltern wird häufig entweder das Filterelement zu lange nicht ersetzt oder keine Rückspülung ausgelöst. In beiden Fällen ergibt dies ein schlummerndes Hygienesisiko.**

Doch jetzt gibt es eine innovative und praktische Lösung des Problems: Die

neue Hauswasserstation C1 bestehend aus Einhebelfilter und integriertem Druckreduzierventil bietet durch die besondere Konstruktion innovative Hygiene- und Handhabungsvorteile. Der Austausch der Filtertasse zusammen mit dem Filterelement, d.h. des Hygienetresors, ist so einfach, dass der Endkunde dies in wenigen Sekunden quasi wie das Einlegen einer neuen Kaffee kapsel selbst durchführen kann. Der notwendige Austausch wird durch eine LED angezeigt.

Dadurch werden die Hygienierisiken herkömmlicher Filter entschärft, wasserdurchflossene Teile werden nicht mehr berührt. Zudem wird beim Tausch des Hygienetresors die Wasserzufuhr automatisch unterbrochen, somit gibt es beim Tausch des Hygienetresors kein Spritzwasser und die Wasserleitung läuft nicht leer. Der C1 Filter ist für den Eigenheimbesitzer dadurch sicherer, hygienischer und komfortabler. Auch für die Nachrüstung ist der C1

optimal geeignet und kann von jedem Installateur ganz einfach eingebaut werden.

► **WEITERE INFORMATIONEN**

Atlis AG
Schlössliweg 2-6, 4500 Solothurn
Tel. 032 628 28 00
info@atlis.ch
www.atlis.ch



Bei der neuen Hauswasserstation C1 kann das Filterelement in wenigen Sekunden so einfach wie eine Kaffee kapsel gewechselt werden

ANZEIGE

Quelle: renggli-haus.ch

**modernisieren
bauen**

**4.-7.9.2014
Messe Zürich**

Do-So 10-18 | bauen-modernisieren.ch

25% RABATT auf Tageskarte

Gutschein-Nr. **BM14PRANZ0046** online einlösen unter www.bauen-modernisieren.ch/ticket

Die Baumesse.
Wo man schaut, bevor man baut.



Chic und cool: Die neuen Bauknecht Kühl-/Gefriergeräte

► **Längst ist der Kühlschrank nicht mehr nur funktionaler Zweckerfüller – als eigenständiges Möbelstück prägt er wesentlich den Charakter einer Küche. Edle Materialien und ein stimmiges Design, das sich in die bestehende Kücheneinrichtung elegant einfügt, sind für die Verbraucher genauso wichtig wie Energieeffizienz und eine optimale Nutzbarkeit. Die neue Generation von Bauknecht Kühlgeräten erfüllt genau diese Kundenbedürfnisse: Das neue FoodCenter und das FrischeCenter von Bauknecht bieten herausragendes Design gepaart mit innovativen Technologien: Die ProFresh-Technologie hält Lebensmittel bis zu 4-mal länger frisch¹ und der neue Gefrierhochschrank mit ShockFreeze ermöglicht professionelles Schockgefrieren.**

Die eine Seite kühlt, die andere gefriert – und beide Seiten zusammen sind die neuen FoodCenter Kühl-Gefrierkombinationen mit integriertem Wasserspender und Eiszubereiter von Bauknecht. Im

Innenraum des Alleskönners hat Bauknecht viel Platz für Lebensmittel geschaffen: Mit einem Volumen von 383 Litern im Kühlschrank und 176 Litern im Gefrierschrank wird auch der Grosseinkauf perfekt gelagert. Die optimale und übersichtliche Aufteilung des Kühlschranks bietet ausreichend Platz selbst für grosse 2-Liter-Flaschen. Der Eiszubereiter ist komplett in die Türe integriert und ragt nicht in den Gefrierbereich. Er produziert bis zu 100 Eiswürfel pro Tag und damit mehr als jeder andere Kühlschrank mit Eisfunktion. Ausserdem liefert das Gerät jederzeit gekühltes und gefiltertes Trinkwasser oder auf Wunsch sogar Crushed Ice. Die ProFresh-Technologie kontrolliert zudem permanent das Innenraum-Klima des Kühlschranks: Temperatur und Luftfeuchtigkeit werden auf Idealbedingungen gehalten – Lebensmittel erhalten damit eine bis zu 4-mal länger währende Haltbarkeit, ganz egal, auf welcher Ebene des Kühlschranks sie untergebracht sind.

Erhältlich ab Herbst 2014.

AUS ZWEI WIRD EINS: DAS BAUKNECHT FRISCHECENTER. Für alle, die richtig viel Platz zum Kühlen und Gefrieren brauchen, hat Bauknecht nun die perfekte Lösung: Ein Gefrierhochschrank auf der einen und ein Grossraumkühlschrank auf der anderen Seite bilden das Bauknecht FrischeCenter. Ein echtes Raumwunder, das es in sich hat: Die innovativen ProFresh- und ShockFreeze-Technologien kühlen und gefrieren auf professionellem Niveau auch für den Privatgebrauch.

Mit dem hochentwickelten ShockFreeze-Ventilationssystem im Gefrierschrank lassen sich Lebensmittel 3-mal schneller einfrieren als mit einem Standardgefrierschrank. Schockgefrieren ist besonders schonend und bewahrt 20 Prozent mehr

Vitamine in den Lebensmitteln als gewöhnliche Gefriermethoden. ShockFreeze verlängert ausserdem die Haltbarkeit der Lebensmittel, erhält ihre Farbe sowie Geruch und Geschmack.

Auch dieser Grossraumkühlschrank bietet dank ProFresh-Technologie ideale Temperaturen und Luftfeuchtigkeit. Bauknecht leistet mit der ProFresh-Technologie einen wichtigen Beitrag dazu, Lebensmittelverschwendung zu vermeiden.

► **WEITERE INFORMATIONEN**

Bauknecht AG
Industriestrasse 36
5600 Lenzburg
Tel. 0848 801 002
Fax 0848 801 017



Ein Gefrierhochschrank auf der einen und ein Grossraumkühlschrank auf der anderen Seite bilden das Bauknecht FrischeCenter. Ein echtes Raumwunder, das es in sich hat.



Die eine Seite kühlt, die andere gefriert – und beide Seiten zusammen sind die neuen FoodCenter Kühl-Gefrierkombinationen mit integriertem Wasserspender und Eiszubereiter von Bauknecht.

Husqvarna feiert sein 325-jähriges Jubiläum

Am 27. April feierte Husqvarna 325 Jahre schwedische Ingenieurskunst. Die Husqvarna Group ist der weltweit grösste Hersteller von Motorgeräten für Forstwirtschaft, Landschaftspflege und Garten, darunter Motorsägen, Freischneider, Rasenmäher, Gartentraktoren, usw. Sie ist auch europäischer Marktführer für Bewässerungstechnik. Der Konzern ist ausserdem einer der weltweit führenden Anbieter für Schneidgeräte und Diamantwerkzeuge für die Bau- und Steinindustrie. Die Produkte und Lösungen des Unternehmens werden im Fachhandel und auf der Grossfläche sowohl für Privatanwender als auch professionelle Anwender vertrieben. Der Konzern beschäftigt ca. 14 200 Mitarbeiter, erzielte 2013 einen Nettoumsatz von über 30 Milliarden Schwedische Kronen und vertreibt seine Produkte in mehr als 100 Ländern.

INNOVATIVE PRODUKT-LÖSUNGEN FÜR BESTE ARBEITSERGEBNISSE. Seit den Anfängen im Jahr 1689 hat Husqvarna, heute ein Teil der Husqvarna Group, ein breites Spektrum verschiedener Produkte hergestellt. Exzellente Ingenieurskunst, ein starker Unternehmergeist und eine Leidenschaft für Qualität haben immer wieder zu innovativen Lösungen geführt und das Unternehmen im Laufe seiner Geschichte begleitet – vom Produzenten von Waffen über Nähmaschinen, Kochherden und Motorrädern bis hin zu den heutigen wegberreitenden Motorgeräten für Forstwirtschaft, Landschaftspflege, Garten und die Bau- und Steinindustrie.

«Seit nunmehr 325 Jahren entwickelt und produziert Husqvarna Qualitätsprodukte, mit denen ihre Anwender hervorragende Arbeitsergebnisse erzielen können», sagt Urs Fallegger, CEO und Verwaltungsratspräsident der Husqvarna Schweiz AG. «Gerade in der Schweiz sind qualitativ hochstehende, auf dem neusten Stand der Technik entwickelte Maschinen und Geräte ein wichtiges Kaufkriterium. Dank modernsten Produkten, die unseren Kunden die Arbeit erleichtern, sie produktiver machen und die ihnen mehr Freizeit schenken, konnten wir in der Schweiz unsere Marktposition ständig ausbauen. Und auch in der Zukunft wird unser Unternehmen leistungsstarke Produkte und Lösungen anbieten, die auf Unternehmergeist, Ingenieurskunst und Nähe zu unseren Kunden basieren – Werte die uns besonders wichtig sind und uns zum Marktführer gemacht haben.»

DIE WURZELN AN DEN WASSERFÄLLEN VON HUSQVARNA. Im ausgehenden 17. Jahrhundert wüteten europaweit Krie-

ge und die Truppen des schwedischen Königs benötigten mehr Waffen. Für deren Herstellung wurde Wasserkraft als Energiequelle benötigt. Und so wurde 1689 bei den Wasserfällen von Husqvarna (damalige Schreibweise: Huskvarna) in Südschweden eine Fabrik errichtet. Genau dort, wo auch heute noch eine Vielzahl der Produkte von Husqvarna hergestellt wird.

Als der Bedarf an Feuerwaffen zurückging, nutzte das Unternehmen seine technischen Fähigkeiten in der Feinmechanik, um auf andere Produkte auszuweichen. Es entstanden komplett neue Produktionszweige wie für Nähmaschinen, Jagdwaffen, Holzöfen, Fleischwölfe, Fahrräder, Motorräder, Gasöfen, Mikrowellenherde und auch Schneid- und Borgeräte für die Bau- und Steinindustrie.

INNOVATIONEN FÜR ARBEITSSCHUTZ UND UMWELT. Die Erfahrung aus der Herstellung einer solchen Vielfalt verschiedener Erzeugnisse bildete eine wichtige Grundlage für die Entwicklung innovativer Produkte, die neue Wege beschritten und herausragende Lösungen präsentierten. Dieses Denken über die etablierten Konzepte hinaus zeigt sich beispielsweise in der Entwicklung der ersten Motorsäge von Husqvarna im Jahr 1959.

Die zu dieser Zeit auf dem Markt befindlichen Motorsägen waren extrem laut. Husqvarna kam auf die Idee, die Auspufftechnik für Motorräder, die im eigenen Haus entwickelt wurde, auch für Motorsägen anzuwenden. Damit war die Husqvarna 90 nur halb so laut verglichen zu den Wettbewerbsprodukten. Kurz drauf wurde diese Lösung, neben vielen weiteren Verbesserungen, durch neue Erfindungen ergänzt. Dazu gehörten beispielsweise ein Antivibrationssystem, das die Gefahr der bei Forstleuten gefürchteten Weissfingerkrankheit bannte, und die erste automatische Kettenbremse, die für mehr Sicherheit sorgte und heute längst eine Selbstverständlichkeit ist.

Im Laufe der Jahre hat Husqvarna seine Technologieführerschaft immer wieder durch wegweisende Weiterentwicklungen unter Beweis gestellt:

- X-Torq® – eine vorwiegend bei handgeführten Maschinen eingesetzte Technologie, die Kraftstoffverbrauch und Emissionswerte reduzieren und damit die weltweit striktesten Abgasnormen und Umweltauflagen erfüllt.
- AutoTune™ – ein technologischer und umwelttechnischer Durchbruch bei Profi-Motorsägen, der automatisch die Abgaswerte minimiert und gleichzeitig die Motorleistung optimiert, ohne dass der Anwender seine Arbeitszeit für die manuelle

Einstellung des Vergasers vergeuden muss.

- Akkubetriebene Trimmer, Heckscheren und Motorsägen, die das gleiche Leistungsniveau wie vergleichbare benzinbetriebene Maschinen erreichen und dabei leicht, leise und frei von direkten Emissionen sind.
- Mähroboter – leise und autonom arbeitende Rasenmähroboter, die Gartenbesitzern und Gebäudemanager mehr Zeit für andere Dinge schenken und dabei wenig Energie verbrauchen und frei von direkten Emissionen sind.
- Abbruchroboter für das Baugeberbe bieten trotz ihres geringen Gewichts eine hohe Leistung. Sie sind mit einer Fernbedienung ausgestattet und lassen sich somit auch überall einsetzen, wo ein Betreten des Geländes für Arbeiter zu gefährlich wäre.

Heute sind Produkte von Husqvarna in der Garten- und Landschaftspflege, in der Forstwirtschaft sowie im Baugeberbe auf der ganzen Welt im täglichen Einsatz. Sie ermöglichen ihren Anwendern überall und jederzeit hervorragende Arbeit zu leisten.

ATTRAKTIVE KONDITIONEN ZUM GROSSEN JUBILÄUM. Anlässlich seines 325-jährigen Bestehens bietet Husqvarna Schweiz das ganze Jahr hindurch ausgesprochen attraktive Konditionen auf zwölf ausgewählte Produkte. Unter www.husqvarna.ch sind die Jubiläumsangebote abrufbar.

WEITERE INFORMATIONEN

Husqvarna Schweiz AG
Industriestrasse 10
5506 Mägenwil
www.husqvarna.ch
info@husqvarna.ch



Urs Fallegger, CEO und Verwaltungsratspräsident Husqvarna Schweiz AG



Solar Mower (1995)

Rostrotes Wasser? Leitungen sanieren statt ersetzen

Promotec

► **Über 60% der Schweizerinnen und Schweizer trinken es mehrmals täglich. Ohne nachzudenken nehmen sie es mit dem Kaffee oder Tee zu sich, mit einer Suppe oder einfach pur – das Leitungswasser. Kein Problem, sollte man meinen, schliesslich ist Trinkwasser eines der am besten überwachten Lebensmittel überhaupt. Doch da sind ja noch die Leitungen, durch die es fliesst. Das Leitungswasser ist immer nur so gut, wie die Rohrleitungen. Doch was tun, wenn plötzlich rostiges Wasser fliesst?**

Die Trinkwasserverordnung legt genau fest, wie viel von welchem Stoff im Wasser enthalten sein darf und Wasserversorger untersuchen täglich, ob diese Grenzwerte eingehalten werden. Doch trotz aller Regeln und Tests gibt es eine Lücke im schweizerischen Kontrollsystem: den Weg des Wassers von der Wasseruhr bis zum Wasserhahn. Ab der Wasseruhr ist der Hausbesitzer für die Wasserleitungen und die Wasserqua-

lität verantwortlich. In Wasserleitungen aus verzinkten Eisenrohren oder aus Kupfer bilden sich nach etwa 10 bis 15 Jahren unweigerlich Rost- und / oder Kalkablagerungen. Die Gründe sind sehr vielfältig. Es sind mehr als 100 Ursachen bekannt, weshalb Leitungen rosten (Mischwasser, aggressive Wasserqualität, Einschwemmungen, schlechte Rohrqualität, hohe Temperaturen, etc.). Bevor grössere Schäden auftreten oder weitere Rohrbrüche mit all den unangenehmen Folgen passieren, ist es ratsam, das Leitungssystem zu sanieren. Im konventionellen Verfahren bedeutet das Lärm, Staub und Schmutz von den aufgespitzten Wänden, hohe Kosten, im schlimmsten Fall noch verstärkt durch Überschwemmungen im ganzen Haus.

Es geht aber auch anders: Mit dem patentierten Promotec®-Rohrsanierungsverfahren. Diese Innenrohrsanie rung funktioniert ohne Aufklopfen der Wände, Schmutz und Lärm. Mit dem schonenden Nassreinigungsverfahren werden die Rohre metallisch blank

gereinigt und danach langlebig mit einer Beschichtung aus Keramik-Polymer versiegelt. Korrodierte Rohrleitungen sanieren statt ersetzen – ist bis dreimal günstiger als ein Ersatz der Leitungen.

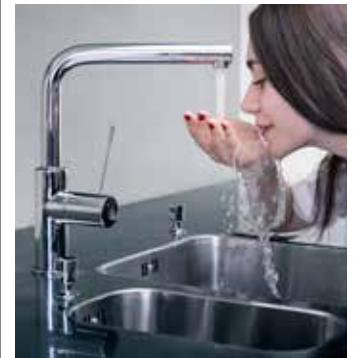
Mit dem Promotec-System haben wir bereits über 100 000 Zapfstellen seit 1993 erfolgreich saniert. Die Qualität zahlt sich aus und hat sich für Mensch und Umwelt bestens bewährt. Eine



Promotec Beschichtung schützt die Rohre wieder über viele Jahre.

Weitere Informationen zur Promotec-Service GmbH in Reinach sowie ein Video finden sie unter www.promotec.ch.

► **WEITERE INFORMATIONEN**
Promotec Service GmbH
Sonnenweg 14, 4153 Reinach
061 713 06 38
www.promotec.ch



ANZEIGE

Sauberkeit liegt in unserer Natur.

Besuchen Sie uns an der
Messe in Ihrer Nähe.
Daten und Details unter:
www.merker.ch/messen

Merker – das ist Kompetenz für Waschautomaten, Wäschetrockner und Geschirrspüler.

- Unsere Top-Modelle mit **Energie-Label A+++** und **aus hochwertiger CH Produktion**
- Hervorragende Schalldämmung und somit **Eignung für Minergiebauten** (SIA 181 Zertifikat)
- Noch mehr Sparpotential mit optionalem **Warm- und Regenwasseranschluss**



Merker AG | Tel. 044 847 21 00 | Fax 044 847 21 01 | info@merker.ch | www.merker.ch

Merker 
forever

Superschnelles Internet dank Kabelanschluss

► **Breitbandinternet – Kabelnetze bieten die schnellsten flächendeckenden Internetanschlüsse mit Bandbreiten von bis zu 200 Megabit pro Sekunde. Kein Wunder also, dass in der Schweiz bereits heute mehr als eine Million Kunden Kabelinternet nutzen und täglich neue hinzukommen.**

Ein grosser Teil der Schweizerinnen und Schweizer surft täglich im Internet, wobei Musik, Games und Videos in HD-Qualität eine hohe Popularität geniessen. Dies hat zur Folge, dass der Bedarf nach immer leistungsfähigeren Internetangeboten kontinuierlich steigt. Gut, dass die Schweizer Kabelnetzunternehmen ihren Kunden in vielen Städten und Dörfern schnellstes Kabelinternet mit Bandbreiten von bis zu 200 Megabit pro Sekunde bieten können.

KABELNETZE = HOCHLEISTUNGNETZE. Diese Leistungsfähigkeit ist der Hauptgrund dafür, dass bereits mehr als eine Million Kunden Kabelinternet nutzen. Sie können dabei auf eine Netzinfrastruktur zählen, die schon heute zum grössten Teil aus Glasfasern besteht. Kabelnetze sind

deshalb zukunftssichere Hochleistungsnetze, welche die Breitbandbedürfnisse langfristig abdecken können. Wer eine Kabeldose hat, hat superschnelles Internet – heute, morgen und übermorgen.

KABELDOSE = MULTIMEDIADOSE. Die Kabeldose ermöglicht aber nicht nur einen einfachen Zugang zu superschnellem Internet. Sie bietet auch digitales Kabel-TV mit zahlreichen neuen HD-Programmen, Filme und Sendungen auf Abruf sowie Radio und Festnetztelefonie in bester Qualität. Als echte Multimediadose ermöglicht sie es den Kunden, mehrere Computer, TV-Geräte und Telefone im gleichen Haushalt gleichzeitig und ohne Leistungseinbusse zu nutzen.

WWW.IHR-KABELNETZ.CH = UMFASSENDE INFORMATIONEN. Um maximal vom Kabelanschluss profitieren zu können, empfiehlt es sich, die Hausverteilanlage auf dem neusten Stand zu halten. So ist garantiert, dass auch neue Dienste einwandfrei funktionieren. Interessierte erhalten sämtliche Informationen zu den Angeboten der Schweizer Kabelnetze auf der Internetplattform www.ihr-kabelnetz.ch.



Kabelnetze sind Hochgeschwindigkeitsnetze, die einen Internetzugang mit Bandbreiten von bis zu 200 Mbit/s bieten.



Die Kabeldose ist eine Multimediadose für Breitbandinternet, Digital-TV, HDTV, Filme auf Abruf, Radio und Festnetztelefonie.

swisscable

► **WEITERE INFORMATIONEN**

Verband für
Kommunikationsnetze
Kramgasse 5, PF 515
3000 Bern 8
Tel. 031 328 27 28
www.swisscable.ch

Ihr Kabelnetz



Superschnell: Das Internet aus der Kabeldose garantiert Spitzengeschwindigkeiten.

Industrietore die halten was sie versprechen

► **Gilgen Door Systems, der zuverlässige Partner wenn es um automatische Tür-, Tor- und Wandsysteme geht, hat seine Kompetenzen im Bereich «Industrietore» aufgebaut und positioniert sich als ausgezeichnete Anbieter für hochwertige Torlösungen.**

Bereits vor einigen Jahren ist Gilgen Door Systems eine Partnerschaft mit dem deutschen Torhersteller Bothe-Hild eingegangen, um in der Schweiz komplette Industrietor-Anlagen im Premiumbereich anzubieten. Diesbezüglich wurde ein Kompetenzzentrum aufgebaut, Personen rekrutiert und der Kundendienst entsprechend geschult.

HIER EIN PAAR VORTEILE: Bothe-Hild steht seit Jahrzehnten mit ihrem innovativen Produktsortiment für hochwertige Industrietore. Die Qualität steht an erster Stelle! Somit ist die Investitionssicherheit bereits garantiert. Dank dem gesamtschweizerischen Gilgen 7x24h Kundendienst, kann auch im Notfall innerhalb kürzester Zeit auf Fragen oder Probleme eingegangen werden.

Gilgen Door Systems kann als einer der wenigen Anbieter Tore in Übergrösse/Überbreite anbieten. Auch massgeschneiderte Sonderlösungen sind kein Problem.

Umfangreiches Know-how, die langjährige Erfahrung aus unterschiedlichen Projekten und eine zukunftsorientierte Technik sind die Basis für individuelle, wirtschaftliche und langlebige Industrietore.

Am besten informieren Sie sich gleich unter: www.gilgendoorsystems.ch/mein-Tor oder kontaktieren einen Verkäufer in Ihrer Nähe (Tel. 0848 80 44 88).

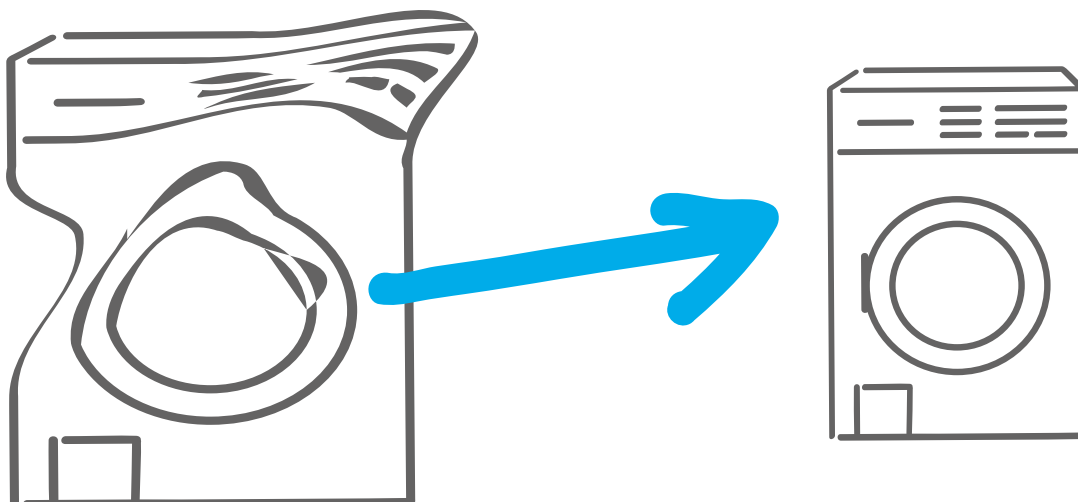
► **WEITERE INFORMATIONEN**

Gilgen Door Systems AG
Untermattweg 22, CH-3027 Bern
Tel. +41 31 985 36 00
Fax +41 31 985 36 01
info@gilgendoorsystems.ch
www.gilgendoorsystems.ch



ANZEIGE

Gerät kaputt? Anruf genügt!



Wenn Küchenapparate, Waschmaschine oder Tumbler aussteigen, wenn es um kleine Reparaturen, Ergänzungen oder einen grossen Austausch in Küche und Waschräum geht, ist der Küchenexpress von Sanitas Troesch blitzschnell zur Stelle. Kompetent, unkompliziert, gut. www.kuechenexpress.ch

Basel 061 337 35 35, **Biel** 032 344 85 44, **Chur** 081 286 73 73,
Crissier 021 637 43 70, **Jona** 055 225 15 55, **Köniz** 031 970 23 42,
Rothrist 062 287 77 87, **St. Gallen** 071 282 55 03, **Thun** 033 334 59 59,
Winterthur 052 269 13 92, **Zürich** 044 446 11 11

Sanierungsgeschäft mit abgestimmter Systemtechnik

► **Wunder alter und moderner Technik im Airforce Center Dübendorf. Im Flieger Museum Dübendorf ist die Geschichte der Schweizer Militärliegerei und Fliegerabwehr zum Greifen nahe! An über 40 Flugzeugen und Helikoptern kann man sehen, wie schnell sich die Technik vom hölzernen Doppeldecker bis zum Abfangjäger mit Schallgeschwindigkeit gewandelt hat. Für die nahezu hundert technikbegeisterten, langjährigen Topkunden von der Firma Weishaupt gab das Air Force Center die optimalen Gegebenheiten dazu.**

Konzessionierte Partnerfirmen von Weishaupt sind Heizungsspezialisten mit eigener 24-h / 7-Tage Kundendienstorganisation. Sie verfügen über Fachpersonal, welches mit vollständig ausgerüsteten Kundendienstfahrzeugen, modernsten Messgeräten und Weishaupt-Originalersatzteilen im Einsatz ist. Um den Anforderungen gerecht zu werden, führt die Weishaupt regelmässige Weiterbildungen über Produkteneinheiten im eigenen Schulungs- und Kompetenzzentrum in Geroldswil durch. Die Weishaupt-Konzessionäre sind so immer auf dem aktuellsten Stand und erhalten die Informationen aus erster Hand. Sie sind heute mit der gesamten Produktpalette, von Brennern über Heizsysteme mit Brennwerttechnik, Solarthermieanlagen bis Wärmepumpen bestens vertraut. Diese bedeutenden Partner werden auch mit diversen Werbemassnahmen und an Messen jederzeit gerne unterstützt. Die Weishaupt Konzessionäre sind ein langjähriges Erfolgsmodell, welches vom Geschäftsführer, Richard Osterwalder, der nun seit 25 Jahren und binnen Anfang der Weishaupt AG tätig ist, aufgezo-gen wurde.

Um als Konzessionär eingestuft zu werden, muss man einige Bedingungen erfüllen. Der 24-Stundenservice mit Fachpersonal muss garantiert werden. Auch die Haltung eines Lagers mit Originalersatzteilen wird vorausgesetzt. Dank den Konzessionären und dem Weishaupt eigenen Kundendienst, mit über 80 eigenen Servicetechnikern, wird so die fachliche Betreuung aller Weishaupt Anlagen flächendeckend sichergestellt.

TECHNISCHE PRODUKTEINFORMATIONEN UND DER GEMEINSAME AUSTAUSCH. Der alljährlich stattfindende Anlass dient natürlich auch der Übermittlung aktuellster sowie technischer Informationen und der gemeinsame Austausch. Im Zentrum dieses Tages stand das Sanierungsgeschäft mit abgestimmter Systemtechnik.

Den Anfang übernahm der langjährige Aussendienst Mitarbeiter Beat Hürl-

mann. Man sprach über die neue Weishaupt Wärmepumpe WWP ID / IDT und deren Vorteile. Ein wichtiger Punkt ist nachdrücklich der COP bis 5,0, womit ein hervorragender Leistungswert erreicht wird. Was beim Verkauf von Wärmepumpen auch immer wieder im Zentrum steht, ist der Geräuschpegel. Mit der Anlage von Weishaupt wird ein sehr leiser Schalldruckpegel von 35 dB(A) über ein schallgedämmtes Gehäuse gewährleistet.

Anschliessend wurde der Weishaupt Kombi Speicher WKS vorgestellt. Damit wird die Installation der Wärmepumpenheizung deutlich vereinfacht. Alle Komponenten in einem Gehäuse und sämtliche Hydraulikkomponenten sind platzsparend im kompakten Gehäuse untergebracht:

- Umwälzpumpen (Energieeffizienzklasse A)
- Trinkwasser-Umwälzpumpe
- Elektroheizstäbe für die Trinkwasserbereitung und für den Heizkreis zum monoenergetischen Betrieb oder als Notheizung

Ergänzungsmöglichkeiten zu modernen Öl- und Gasheizungen wurden vom Regionalverkaufsleiter, Riccardo Schemma anhand von solartechnischen Anlagen WTS F-1 und F2 aufgezeigt. Mit den drei Systemen von Indach-, Aufdach- und Flachdachanlagen bietet Weishaupt für jedes Bedürfnis eine optimale Lösung. Von Klein- bis Grossanlagen ist alles möglich. Das ganze wird mit einem umfangreichen Speicherprogramm, grösstenteils hergestellt in der Produktionsstätte Sennwald SG, abgedeckt.

CHANCEN MIT DEM ÖLBRENNWERTKESSEL WTC-OB. Das Sanierungsgeschäft wird immer noch sehr häufig mit Öl abgeschlossen. Dafür bietet die Weishaupt mit dem Kessel im Leistungsbereich bis zu 45 kW bestmögliche Voraussetzungen. Die Öl-Brennwerttechnik erlaubt den besonders sparsamen und umweltschonenden Umgang mit dem Brennstoff Öl. Weishaupt Brennwertsysteme wandeln den Brennstoff auf effiziente Weise in Wärme um. Gegenüber Niedertemperatursystemen mit einem Normnutzungsgrad von rund 95% kommen Öl-Brennwertkessel von Weishaupt auf 105% (Heizwert).

Ebenfalls ein wichtiges Thema war die neue Preisliste 2014, welche ab dem 1. Mai 2014 gilt. Dazu hat der interne Technische Leiter, Heinz-Peter Hierholzer Heizsysteme alle relevanten Änderungen und Neuheiten anhand hilfreicher Unterlagen dargestellt.

Richard Osterwalder übernahm die Einführung ECO Labeling – Energie-etikette für Wärmepumpen. Über die verpflichtende Energieeffizienzkennzeichnung, welche ab dem 26. Septem-

ber 2015 erfolgt, wurde bereits der 13. Weishaupt Ingenieur Fachzirkel weitgehend gewidmet und informiert.

Weishaupt-Systemtechnik garantiert perfekte Abstimmung und Effizienz. Der Weishaupt Schulungsleiter, Martin Rast, der seit über 18 Jahren im Unternehmen für die Ausbildung der Mitarbeiter, Konzessionäre und Installationsfirmen verantwortlich ist, konnte hier seine Erfahrungen und Kenntnisse praxisorientiert weitergeben. Bei den Brennwertgeräten wird eine höchstmögliche Energieeffizienz, Funktionssicherheit und geringer Montage- sowie Zeitaufwand durch die optimale Gerätetechnik, abgestimmte Hydraulikkomponenten und flexible ausbaubare Regelungstechnik erreicht.

Über die effiziente Bewirtschaftung Ersatzteilwesen übernahm der langjährige Aussendienst Mitarbeiter Franz Leupi das Wort.

Abschliessend zeigte Armin Heiniger, Leiter der Feuerungstechnik ein-ige Anlagen vom Flugplatz Düben-

dorf, welche durch Weishaupt Brenner beheizt werden, anhand eindrücklicher Fotos auf. Dazu gehört auch das Pilatus Aircraft, Flugzeugwerke AG.

EIN DANKESCHÖN AN UNSERE KONZESSIONÄRE. Die Weishaupt AG möchte sich bei ihren konzessionierten Partnerfirmen für die langjährige und immer positive Zusammenarbeit bedanken. Manch Firmen arbeiten bereits über 25 Jahre mit der Weishaupt AG zusammen. Die Partner zählen auf schnelle und kompetente Betreuung seitens des Herstellers. Weishaupt weiss das und kommt den Kundenbedürfnissen immer nach. Dank der abgestimmten Systemtechnik und der breiten Produktpalette von Weishaupt, dürfen sie auf ihre Topkunden zählen und noch lange die gemeinschaftliche Kooperation geniessen.

► WEITERE INFORMATIONEN

Weishaupt AG
Chrummacherstrasse 8, 8954 Geroldswil
Tel. 044 749 29 29,
info@weishaupt-ag.ch
www.weishaupt-ag.ch



Das bekannte Air Force Center in Dübendorf mit den beliebten Rund- und Charterflügen, Erlebnisreisen mit der «Tante Ju» oder JU-52 und dem Flieger-Flab Museum. Fotos Franz Leupi.



Richard Osterwalder, seit über 25 Jahre Geschäftsführer der Weishaupt AG. Fotos Franz Leupi.

Wohnen im Alter – sicher zu Hause

► **In wenigen Jahren ist mehr als ein Drittel der Schweizer Bevölkerung über 60 Jahre alt.**

Nach einer Studie befassen sich 80 Prozent der Menschen ab dem 50. Lebensjahr mit der Situation und der Frage: wo und wie werde ich im Alter wohnen? Und rund 90 Prozent entscheiden sich dann, im Alter in der ihnen vertrauten Umgebung bleiben zu wollen. Vor allem Eigenheimbesitzer wählen diese Variante, obgleich sie sehr offen Alternativen wie Wohngemeinschaften, Familiengemeinschaft, alters- oder behindertengerechtes Bauen, eine kleinere Wohnung oder sogar das Altersheim in Betracht gezogen haben. Für den Schweizer Gerontologen Felix Bohn (wohnen-imalter.ch) ist die Entscheidung nachvollziehbar, dass Wohnen zu Hause immer noch die beste Alternative darstellt. Vertraute Umgebung, soziales Umfeld, Nachbarn und Freunde, das eigene Haus, notfalls Spitex-Dienste im nahen Umfeld sind Hauptargumente für den Verbleib im eigenen Heim.

Häufig wird der Traum vom langen, gesunden Leben im eigenen Haus plötzlich durch einen Sturz verändert. Laut bfu und Suva ist die häufigste Unfallursache der Sturz im häuslichen Bereich, wobei über 1000 Stürze im Jahr, vor allem an Treppen, zum Tode führen. Daher erinnert die Suva in ihrer grossen Kampagne «stolpern.ch» immer wieder: «Mit einer Hand am Handlauf lassen sich die meisten Stürze vermeiden.» Ärzte raten jedoch, Treppen zu nutzen und auf Aufzüge und Lifte zu verzichten, denn Treppen sind das Fitnessstudio im Alter. Mit 60 Jahren

sollten täglich 400 Stufen genutzt werden, jede Stufe einzeln, mal mit dem ganzen Fuss, mal mit dem Ballen, und auch das Tempo beim Treppensteigen sollte man verändern, mal langsam oder etwas schneller ist für die Kräftigung und die Gesundheit besonders empfehlenswert. Dazu der Hinweis, immer mit einer Hand am Geländern oder am Handlauf.

Das Institut Treppensicherheit empfiehlt im häuslichen Bereich auf der Wandseite der Treppen, dort wo die Stufen breiter und damit sicherer sind, einen Handlauf anzubringen. Dieser soll griffsicher sein, immer durchlaufend in der gleichen Höhe angebracht und wenn möglich auch über die letzte Stufe geführt werden. Die SIA-Normen schreiben an jeder Treppe ab fünf Stufen – egal ob innen oder aussen – zumindest einen Handlauf vor. In Gebäuden mit Publikumsverkehr, wo auch mit alten und behinderten Menschen zu rechnen ist, müssen lt. Gesetz und Norm beidseitig Handläufe angebracht werden, sogar bereits ab zwei Stufen. Was für den öffentlichen Bereich gilt, muss nicht zu Hause angewendet werden, doch wer sicher auf Treppen leben will, rüstet seine Treppen im Haus, vor dem Haus oder im Garten mit Handläufen nach. Am besten aus handwarmem Material, nach Norm ausgeführt und optisch passend zum Haus, denn der Handlauf soll nicht nur sicher und schön sein, sondern sie einladen, ihn täglich mehrfach zu nutzen, damit sie noch viele Jahre selbstständig in Ihrem Haus verbleiben können. Infos dazu geben auch die Fachbroschüren der bfu und Suva oder treppensicherheit.ch.



Wunderschöner Handlauf im Garten mit ausreichender Beleuchtung für die Stufen.

Als Fachfirma für die Nachrüstung von Handläufen ist vor allem die Firma Flexo-Handlauf bekannt, die durch die Spezialisierung günstige Preise und grosse Auswahl anbieten kann. Sie ist in der ganzen Deutschschweiz vertreten und hat ihren Firmensitz in Winterthur.

► **WEITERE INFORMATIONEN**

Flexo-Handlauf GmbH
Seenerstrasse 201
8405 Winterthur,
Gratis-Tel. 0800-04 08 04
Tel. 052 534 41 31
www.flexo-handlauf.ch



Ein Handlauf an der Wandseite gibt mehr Sicherheit für Jung und Alt.



Beidseitiger Handlauf auch bei wenigen Stufen vor dem Hauseingang

Software-Gesamtlösung für das Immobilienmanagement

► Die neue Software Abalmmo ist eine modulare Gesamtlösung für die Immobilienbewirtschaftung.

ABALMMO
abacus business software

Sie wird von den ABACUS-Programmierern gemeinsam mit renommierten Spezialisten aus der Immobilienbranche entwickelt. Sie ist auf dem neusten Stand der Software-Programmtechnik und bietet dank der Internet-Fähigkeit auch die Möglichkeiten der ortsunabhängigen Nutzung und des dezentralen Zugriffs auf alle Abalmmo-Daten. Das Immobilien-Management ist auf Modulen aufgebaut, welche die betriebswirtschaftliche Software von ABACUS optimal ergänzen.

Abalmmo ist von kleinen bis grossen Immobilienverwaltungen flexibel einsetzbar. Die Preise der Software richten sich nach der Anzahl der zu verwaltenden Objekte. Da es sich um eine integrierte Gesamtlösung handelt, ist sie in der Lage, sämtliche branchenspezifischen Bedürfnisse abzudecken.

Die Anforderungen an eine moderne Software für die Immobilienbewirtschaftung sind vielfältig.

Das dürfen Sie von der ABACUS Immobiliensoftware Abalmmo erwarten:

- Mandatsübergreifende zentrale Stammdaten für Mieter und Lieferanten
- Automatische Erstellung von Pendenzen

- Frei definierbare Abrechnungsebenen
- Mehrere Verwaltungen mit eigenen Honoraren
- Anbindung an diverse Medienmarktplätze
- Alle relevanten Daten auf Zeitachse
- Mehrere Erneuerungsfonds pro STWEG
- Konsolidierung pro Eigentümer, Transparente Abrechnung
- Rechnungslegung und Mehrwertsteuerabrechnung pro Eigentümer
- Elektronische Dossiers pro Objekt für die Verwaltung sämtlicher Verträge, Lieferanten und Mieterrechnungen, Korrespondenz und anderer Dokumente
- Volltextindexierte Datenbank und Suchmaschine für das sofortige Auffinden von Informationen

- Nahtlose Integration der Immobiliensoftware mit den Finanzanwendungen
- Elektronische Wohnungsabnahme mittels iPad-Integration

► WEITERE INFORMATIONEN

fidevision ag
Tel. +41 44 738 50 70
info@fidevision.ch
www.fidevision.ch



DACHCOM

Kein Ärger mit säumigen Mietern und eine hohe Liquidität.

Warum?

ANZEIGE

Darum!

Die Inkasso-Produkte und Dienstleistungen der Creditreform-Gesellschaften helfen, offene Forderungen schnell zu realisieren. Die Vermeidung von Mietzinsausfällen und eine höhere Liquidität sind die positiven Folgen.

+ Creditreform Egeli Basel AG
Münchensteinerstrasse 127
CH-4002 Basel
Tel. +41 (0)61 337 90 40
Fax +41 (0)61 337 90 45
info@basel.creditreform.ch

+ Creditreform Egeli St. Gallen AG
Teufener Strasse 36
CH-9001 St. Gallen
Tel. +41 (0)71 221 11 21
Fax +41 (0)71 221 11 25
info@st.gallen.creditreform.ch

+ Creditreform Egeli Zürich AG
Binzmühlestrasse 13
CH-8050 Zürich
Tel. +41 (0)44 307 80 80
Fax +41 (0)44 307 80 85
info@zuerich.creditreform.ch

www.creditreform.ch

Software für die professionelle Liegenschaftsbewirtschaftung

► **QUORUM ist eine moderne und komplette Software für eine effiziente Verwaltung von Mietliegenschaften und Stockwerkeigentum, welche in den drei Sprachen Deutsch, Französisch und Italienisch zur Verfügung steht.**

QUORUM wurde in enger Zusammenarbeit mit Spezialisten der Immobilienbranche entwickelt, so dass sie genau an Ihre Bedürfnisse angepasst ist. Die Funktionalitäten der Software decken alle Aktivitäten einer Verwaltung ab. Von der Buchhaltung bis zum Mahnwesen und den Mietzinsanpassungen, das Maklerwesen und die periodische Erzeugung der verschiedenen Abrechnungen sowie das Verwalten von Arbeitsaufträgen, Umbauprojekten, Hypotheken und Versicherungen.

Die Benutzeroberfläche wurde mit den neuesten Technologien von Windows entwickelt, ist einfach zu bedienen und erlaubt eine effiziente Verarbeitung der Informationen.

Dank der kompletten Integration in die Windowswelt ist die Kommunikation mit den Bürottools optimal für die Erstellung und den Empfang von Korrespondenzen, der Versand von Nachrichten, die Digitalisierung von Rechnungen sowie das Exportieren in Word, Excel, Acrobat, Internet Explorer usw.

Mit QUORUM haben Sie auch unterwegs Ihre Daten und Termine im Griff. Mit Ihrem Smartphone oder Tablet sind

Sie direkt mit QUORUM verbunden und können jederzeit alle Informationen zu Ihren verwalteten Liegenschaften, die leerstehenden Mietobjekte und die Termine für Wohnungsabnahmen abfragen. Mit einem Tablet können Sie zudem Ihre Daten anpassen oder neue Daten anlegen. Da Sie direkt mit Ihrem ERP-System verbunden sind, stehen Ihnen für die Wohnungsabnahmen alle benötigten Informationen Online zur Verfügung. Auch die elektronischen Dokumente.

Mit **e.QUORUM** können Sie Ihren Liegenschaftseigentümer über ein Portal Informationen über seine Liegenschaften zur Verfügung stellen. Vom Mieterspiegel über Kontodetails bis zu den Liegenschaftsabrechnungen.

Mit der vorkonfigurierten, aber vollkommen parametrisierbaren Software sind Sie immer in der Lage den zahlreichen und unterschiedlichen Bedürfnissen der Eigentümer zu entsprechen.

Dank einem Lizenzmodell anhand der Anzahl der verwalteten Objekte und den eingesetzten Modulen, eignet sich die Software sowohl für grosse als auch für kleinere Unternehmen.

► **WEITERE INFORMATIONEN**

Quorum Software AG
Herzogstrasse 10
5000 Aarau
Tel. 058 218 00 52
www.quorumsoftware.ch



Quorum Software AG
Herzogstrasse 10
5000 Aarau
Tel. 058 218 00 52
www.quorumsoftware.ch
Quorum
Software



Promotec Rohrsanierung: gut für die Rohre, das Budget und die Nerven.

Bei rostigen Wasserleitungen gibt's Besseres, als herkömmliche Ersatz-Verfahren. Das preisgünstige Promotec®-Rohrsanierungssystem mit gesundheitlich unbedenklicher Keramik-Polymer-Beschichtung. Ganz ohne lärmiges Aufklopfen der Wände und ohne Wasserunterbruch.

Promotec Rohrsanierung ist innovativ, schnell und preisattraktiv: eine saubere, sanfte und nachhaltige Lösung ohne bauliche Massnahmen. Bestellen Sie unsere Unterlagen.

Über 140'000 sanierte Rohrleitungen seit 1993.

Promotec Service GmbH, 4153 Reinach
Tel. 061 713 06 38, Fax 061 711 31 91
promotec@promotec.ch, www.promotec.ch

Promotec

A-I

▶ ABFALLBEHÄLTER & BÄNKE

_GTSM_Maggingen AG_
 Parkmobiliar und Ordnung & Entsorgung
 Grosssäckerstrasse 27
 8105 Regensdorf
 Tel. 044 461 11 30
 Fax. 044 461 12 48
 info@gtsm.ch
 www.gtsm.ch

▶ ABLAUFENTSTOPFUNG

Ablauf verstopft?

24h Notfallservice
 0800 678 800

www.isskanal.ch

- Kanalreinigung
- TV-Inspektion
- Grabenlose Sanierung

ISS KANAL SERVICES

ROHRMAX®

Verstopfte Abläufe,
 Überschwemmungen...
...ich komme immer!

- Ablauf- und Rohrreinigung
- 24h-Ablaufnotdienst
- Wartungsverträge
- Inliner-Rohrsanierung
- Kanal-TV-Untersuchung
- Lüftungsreinigung

RohrMax AG – schweizweit
24h-Service 0848 852 856

Fax 0848 460 460
 www.rohrmax.ch
 info@rohrmax.ch



▶ BAUMPFLEGE

baumART

Pflege und Diagnose
 für den Baum

Baumart AG
 8500 Frauenfeld T 052 722 31 07
 9000 St. Gallen T 071 222 80 15

Baumart Luzern GmbH
 6004 Luzern T 041 410 83 63
 info@baumart.ch
 www.baumpflege-baumart.ch

▶ BEWEISSICHERUNG

**STEIGER
 BAUCONTROL AG**
 Schadenmanagement Baummissionenüberwachung

Rissprotokolle St. Karlstrasse 12
 Nivellements Postfach 7856
 6000 Luzern 7
 Kostenanalysen Tel.041 249 93 93
 Erschütterungs- Fax 041 249 93 94
 messungen mail@baucontrol.ch
 www.baucontrol.ch
 Pfahlprüfungen Mitglied SIA / USIC

▶ DACHFENSTER

VELUX®

VELUX SCHWEIZ AG
 Industriestrasse 7
 4632 Trimbach
 Tel. 0848 945 549
 Fax 0848 945 550
 www.velux.ch

▶ ELEKTROKONTROLLEN

Sicherheit.

certum
 Elektrokontrolle und Beratung

Certum Sicherheit AG, Überlandstr. 2,
 8953 Dietikon, Telefon 058 359 59 61
 Unsere weiteren Geschäftsstellen:
 Bremgarten AG, Freienbach,
 Lenzburg, Rheinfelden, Schaffhausen,
 Seuzach, Untersiggenthal, Wädenswil,
 Wetzikon und Zürich

▶ FUSSBODENHEIZUNG /
 INNENSANIERUNG UND
 ZUSTANDSANALYSEN



Innensanieren statt herausreißen

Lining Tech AG
 Seestrasse 205
 8807 Freienbach
 Tel. 044 787 51 51
 Fax 044 787 51 50
 info@liningtech.ch
 www.liningtech.ch



...von den Erfindern der Rohrsanierung im Gebäude

Naef GROUP
 Wolleraustrasse 41
 8807 Freienbach (SZ)
 Tel.: 044 786 79 00
 Fax: 044 786 79 10
 info@naef-group.com
 www.hat-system.com

▶ HAUSTECHNIK

domotec

DOMOTEC AG
 Wärmepumpen, Heizkessel für Pellets,
 Stückholz, Gas oder Öl, Solarunterstützung,
 Heizöllagerungen, Kaminsysteme,
 Kalkschutzgeräte, Wassererwärmer

Lindengutstrasse
 4663 Aarburg
 Tel. 062 787 87 87
 Fax 062 787 87 00
 www.domotec.ch, info@domotec.ch

▶ HAUSWARTUNGEN

Hauswartungen
D. REICHMUTH GmbH

**Hauswartungen im Zürcher Oberland
 und Winterthur, 24h-Service**
 Treppenhausreinigung
 Gartenunterhalt
 Heizungsbetreuung
 Schneeräumung

D. Reichmuth GmbH
 Hauswart mit eidg. Fachausweis
 Rennweg 3, 8320 Fehraltorf
 Natel 079 409 60 73
 Telefon 044 955 13 73
 www.reichmuth-hauswartungen.ch
 rh@reichmuth-hauswartungen.ch

▶ IMMOBILIEN
 TEMPORÄR / PERMANENT



Flexible Bauten aus Schweizer Produktion.

DM Bau AG
 Wiesenstrasse 1
 9463 Oberriet
 Tel. 071 763 70 20
 Fax 071 763 70 25
 info@dm-bau.ch
 www.dm-bau.ch

Verkaufsbüro:
 Lischmatt 7, 4624 Härkingen

▶ IMMOBILIENMARKT

aclado®
 business locations

**aclado.ch: Ihre spezialisierte
 Plattform für die Vermarktung von
 Geschäftsimmobilien**

aclado AG
 Turmstrasse 28
 6312 Steinhausen
 Tel. 041 740 40 62
 info@aclado.ch
 www.aclado.ch

X homegate.ch

Das Immobilienportal

Ihre Vermarktungsplattform:
 www.myhomegate.ch

homegate.ch
 Werdstrasse 21
 8004 Zürich
 Tel. 0848 100 200
 service@homegate.ch

▶ IMMOBILIENPORTFOLIO-
 ANALYSE SYSTEM



**Software für das Immobilien-
 und Risikomanagement**

WB INFORMATIK AG
 Schaffhauserstrasse 96
 8222 Beringen
 Tel. +41 (0)52 620 12 22
 www.wb-informatik.ch

I-L

IMMOBILIENSFTWARE



Ihr Vertriebspartner für
ABA IMMO
abacus business software

Aandarta AG
Alte Winterthurerstrasse 14
CH-8304 Wallisellen

Telefon +41 43 205 13 13
Fax +41 43 205 13 14

welcome@aandarta.ch
www.aandarta.ch



Effektives Immobilien-Management

Casasoft AG
Müligässli 1
CH-8598 Bottighofen
Tel. +41 71 686 94 94
Fax +41 71 686 94 95
info@casasoft.ch
www.casasoft.ch



Integrationspartner für Immobilien-
Bewirtschaftungs-Software und CAFM.
Projektmanagement – ASP-Lösungen –
Hosting – PC-Schulung – Verkauf

eSIP AG
Morgental 35, 8126 Zumikon
Tel. 044 586 67 94
Email: info@esip.ch, www.esip.ch



EXTENSO IT-SERVICES AG
Schaffhauserstrasse 110
Postfach
CH-8152 Glattbrugg
Telefon 044 808 71 11
Telefax 044 808 71 10
Info@extenso.ch
www.extenso.ch

fidevision
Betriebswirtschaftliche Lösungen

Eichwatt 5 8105 Watt-Regensdorf
Tel. +41 44 738 50 70
info@fidevision.ch www.fidevision.ch

Ihr Vertriebspartner für
ABA IMMO
abacus business software

IMMOMIG

Software, Website & Portal

Lösung für Vermarktung,
Überbauungen, Ferienwohnungen
und Ihr eigenes Netzwerk

info@immomigsa.ch
0840 079 079 | Zürich
www.immomigsa.ch

REM
REAL ESTATE MANAGEMENT

REM – Der Standard für
professionelle Immobilien-
bewirtschaftung

GARAIO AG
Tel. +41 58 310 70 00
rem@garaio.com
www.rem.ch

InterDialog
SOFTWARE AG

Software für Facility Management und
Liegenchaftenverwaltung
– ID-IMMO
– FM ServiceDesk
– conjeCTFM

InterDialog Software AG
Morgental 35
8126 Zumikon
Tel. +44 586 67 94
Email: info@interdialog.ch
www.interdialog.ch



MOR! LIVIS
Das Immobilien- und
Liegenchaftsverwaltungssystem

MOR INFORMATIK AG
Rotbuchstrasse 44
8037 Zürich
Tel.: 044 360 85 85
Fax: 044 360 85 84
www.mor.ch, systeme@mor.ch



mse Arcus AG
Brauereistrasse 79
CH-9016 St. Gallen
Tel. +41 (0)71 280 00 10
info@arcus.ch
www.arcus.ch
www.relion.ch

www.
OSALIS.ch
Your property management **guide**

Die einfache und vollständige
Liegenchaftsverwaltung für **Fr 890.--**

Entdecken Sie
die Software auf
www.osalis.ch



Herzogstrasse 10
5000 Aarau
Tel.: 058 218 00 52
www.quorumsoftware.ch
info@quorumsoftware.ch

i_mmob8.5
e_wor8.5

Eine klare Vision...

TSAB Thurnherr SA
Morgenstrasse 121
CH-3018 Bern
Tel. +41 (0)31 990 55 55
Fax +41 (0)31 990 55 59
www.thurnherr.ch
info@thurnherr.ch



ImmoTop® + Rimo R4®
Software für die
Immobilienbewirtschaftung

W&W IMMO INFORMATIK AG
Obfelderstrasse 39
CH-8910 Affoltern a.A.
Tel. 044 762 23 23
Fax 044 762 23 99
info@wwimmo.ch
www.wwimmo.ch

INNENSANIERUNG UND
ZUSTANDSANALYSEN
TRINKWASSERROHRE



...von den Erfindern der Rohriren-
sanierung im Gebäude

Naef GROUP
Wolleraustrasse 41, CH-8807 Freienbach
Tel.: 044 786 79 00
Fax: 044 786 79 10
info@naef-group.com
www.anrosan.com

LEITUNGSSANIERUNG



Die Nr. 1 für Rohrirensanierungen
von Trinkwasserleitungen

Lining Tech AG
Seestrasse 205
8807 Freienbach
Tel. 044 787 51 51
Fax 044 787 51 50
info@liningtech.ch
www.liningtech.ch

LICHT-, SONNEN- UND
WETTERSCHUTZ AM GEBÄUDE



RENOVA ROLL AG
Weberrütistrasse 1
8833 Samstagern
Tel. 044 787 30 50
Fax 044 787 30 59
info@renova-roll.ch
www.renova-roll.ch

O-Z

▶ OELTANKANZEIGE

MARAG FLOW & GASTECH AG
Rauracherweg 3
4132 Muttenz

www.oeltankanzeige.ch
info@marag.ch

▶ PARKMOBILIAR



Ars Xterna® Parkmobiliar & Urban Design
a Division of Bellatec AG
Mettlenstrasse 38
8142 Uitikon Waldegg/ZH
Tel. +41 44 222 22 66
Fax. +41 44 222 22 67
info@ars-xterna.ch
www.ars-xterna.ch

▶ RENOVATIONSFENSTER



Innovative Fenster- und Haustürsysteme aus Holz-Aluminium, Fassaden und trendige Badmöbel

4B
an der Ron 7
6281 Hochdorf

Firstline 0848 800 404
www.4-b.ch
info@4-b.ch
Ausstellungen in Adliswil,
Baden-Dättwil, Bern, Chur, Crissier,
Dietlikon, Hochdorf und Pratteln

▶ ROHRSANIERUNG



PROMOTEC SERVICE GMBH
Sonnenweg 14
Postfach 243
4153 Reinach BL 1
Tel. +41 61 713 06 38
Fax. +41 61 711 31 91
promotec@promotec.ch
www.promotec.ch

▶ SCHIMMELPILZBEKÄMPFUNG



SPR Schweiz
Verband Schimmelpilz- und Raumgüftsanierung
Elfenstrasse 19
Postfach
CH-3000 Bern 6
Telefon: +41 (0)840 00 44 99
info@sprschweiz.ch
www.sprschweiz.ch

▶ SCHÄDLINGSBEKÄMPFUNG



RATEX AG
Austrasse 38
8045 Zürich
24h-Pikett: 044 241 33 33
www.ratex.ch
info@ratex.ch

▶ SPIELPLATZGERÄTE



BÜRLI, SPIEL- UND SPORTGERÄTE AG
Kantonsstrasse
6212 St. Erhard / Sursee
Tel. 041 925 14 00
Fax 041 925 14 10
info@buerliag.com
www.buerliag.com

_GTSM_Maggingen AG_
Planung und Installation für Spiel & Sport
Grossackerstrasse 27
8105 Regensdorf
Tel. 044 461 11 30
Fax. 044 461 12 48
info@gtsm.ch
www.gtsm.ch



Oeko-Handels AG
Spielgeräte & Parkmobiliar
Riedmühlestrasse 23
CH-8545 Rickenbach Sulz
Tel. +41 (0)52 337 08 55
Fax +41 (0)52 337 08 65
info@oeko-handels.ch
www.oeko-handels.ch

▶ WASSERSCHADENSANIERUNG
BAUTROCKNUNG



Trocknen, Entfeuchten, Schützen

LUNOR, G. KULL AG
Entfeuchtungs-Systeme

Zürich – Bern – Villeneuve
24h Pikett Nr.: 0848 812 812
Zürich: Tel. 044 488 66 00
Bern: Tel. 031 305 13 00
Villeneuve: Tel. 021 960 47 77

Lunor, G. Kull AG
Allmendstrasse 127
8041 Zürich
Tel. 044 488 66 00
Fax 044 488 66 10
Info@lunor.ch, www.lunor.ch



- **Wasserschadensanierungen**
- **Bauaustrocknungen**
- **Isolationstrocknungen**
- **Mikrowellen-Trocknung**
- **24 Std. Notservice**

Dietikon	043 322 40 00
Boniswil	062 777 04 04
Chur	081 353 11 66
Horw	041 340 70 70
Muttenz	061 461 16 00

TROCKAG AG
Moosmattstrasse 9
8953 Dietikon
Tel. 043 322 40 00
Fax 043 322 40 09

▶ TREPPEN-HANDLÄUFE



**Sichere Handläufe
innen und aussen**



Flexo-Handlauf GmbH
Seenerstr. 201 · 8405 Winterthur
Gratis-Tel. 0800 04 08 04
www.flexo-handlauf.ch

▶ WELLNESS-ANLAGEN

Fitness-Partner AG
Blumenastr. 4
9410 Heiden
T 071 891 39 39
F 071 891 49 32
info@fitness-partner.ch
www.fitness-partner.ch



KLAFS AG
Oberneuhofstrasse 11
6342 Baar
T +41 41 760 22 42
F +41 41 760 25 35
baar@klafs.ch
www.klafs.ch

Organe und Mitgliederorganisationen

www.svit.ch



GESCHÄFTSLEITUNG SVIT SCHWEIZ

Präsident: Urs Gribi, GRIBI Management AG, Birsstrasse 320B, 4052 Basel
urs.gribi@gribi.com

Vizepräsident: Andreas Ingold, Livit AG, Altstetterstr. 124, 8048 Zürich
andreas.ingold@livit.ch

Ressort Finanzen:

Peter Krummenacher, contrast finance ag, Friedentalstr. 43, Postfach 2549, 6002 Luzern
peter.krummenacher@contrastfinance.ch

Ressort Aus- und Weiterbildung:

Marcel Hug, SVIT Swiss Real Estate School AG, Giessereistrasse 18, 8005 Zürich, marcel.hug@svit.ch

Ressort Mitglieder-Service & Marketing:

Stephan Wegelin, Marketing & Communication, Rychenbergstrasse 166, 8400 Winterthur
stephan.wegelin@stephanwegelin.ch

Ressort Recht & Politik:

Andreas Dürr, Battagay Dürr Wagner AG, Heuberg 7, 4001 Basel, andreas.duerr@bdwlaw.ch

Ressort Verlag: Ivo Cathomen, Puls 5, Giessereistrasse 18, 8005 Zürich
ivo.cathomen@svit.ch

Direktor: Tayfun Celiker, Puls 5, Giessereistrasse 18, 8005 Zürich
tayfun.celiker@svit.ch

SCHIEDSGERICHT DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Sekretariat: Heuberg 7, Postfach 2032, 4001 Basel, T 061 225 03 03, info@svit-schiedsgericht.ch
www.svit-schiedsgericht.ch

SVIT AARGAU

Sekretariat: Bahnhofstr. 55, 5001 Aarau, T 062 836 20 82, info@svit-aargau.ch

SVIT BEIDER BASEL

Sekretariat: Christine Gerber-Sommerer, Aeschenvorstadt 55, Postfach 610, 4010 Basel
T 061 283 24 80, svit-basel@svit.ch

SVIT BERN

Sekretariat: SVIT Bern, Thunstrasse 9, Postfach, 3000 Bern 6
T 031 378 55 00, svit-bern@svit.ch

SVIT GRAUBÜNDEN

Sekretariat: Hans-Jörg Berger, Berger Immobilien Treuhand AG, Bahnhofstrasse 8, Postfach 102, 7002 Chur, T 081 257 00 05, svit-graubuenden@svit.ch

SVIT OSTSCHWEIZ

Sekretariat: Claudia Eberhart, Postfach 174, 9501 Wil
T 071 929 50 50, svit-ostschweiz@svit.ch

Drucksachenversand: Priska Künzli, Zoller & Partner AG, T 071 929 50 50, svit-ostschweiz@svit.ch

SVIT ROMANDIE

Sekretariat: Avenue Mon-Repos 14, 1005 Lausanne, T 021 331 20 95, info@svit-romandie.ch

SVIT SOLOTHURN

Präsident & Sekretariat: Hans Peter Merz, Aare Immobilien Hans Peter Merz GmbH, Bleichenbergstrasse 15, 4528 Zuchwil, T 032 685 05 05, svit-solothurn@svit.ch

SVIT TICINO

Sekretariat: Laura Panzeri Cometta, CP 1221, 6830 Chiasso
T 091 921 10 73, svit-ticino@svit.ch

SVIT ZENTRALSCHWEIZ

Sekretariat: Marianne Arnet, Hübelstrasse 18, 6020 Emmenbrücke
T 041 289 63 68, svit@w-i.ch
Rechtsauskunft für Mitglieder: Kummer Engelberger, Luzern
T 041 229 30 30, info@kummer-engelberger.ch

SVIT ZÜRICH

Sekretariat: Siewerdstrasse 8, 8050 Zürich, T 044 200 37 80, svit-zuerich@svit.ch
Rechtsauskunft für Mitglieder: Dr. Raymond Bisang, T 043 488 41 41, bisang@zurichlawyers.com

KAMMER UNABHÄNGIGER BAUHERRENBERATER KUB

Sekretariat: Mittelstrasse 18, 8008 Zürich, T 044 210 40 59, info@kub.ch, www.kub.ch

SCHWEIZ. SCHÄTZUNGS- EXPERTENKAMMER SEK

Präsident und Geschäftsstelle: Dr. David Hersberger, Schützenweg 34, 4123 Allschwil, T 061 301 88 01, sek-svit@svit.ch, www.sek-svit.ch

SCHWEIZERISCHE MAKLERKAMMER SMK

Präsident und Sekretariat: Herbert Stoop, Seitzmeier Immobilien AG, Brunaustrasse 39, 8002 Zürich, T 043 817 63 23, welcome@smk.ch, www.smk.ch

SVIT FM SCHWEIZ

Sekretariat: St. Jakob-Strasse 54, 4052 Basel, T 061 377 95 00, kammer-fm@svit.ch

FACHKAMMER STWE SVIT

Sekretariat: Postfach 461, 4009 Basel
T 061 225 50 25, kammer-stwe@svit.ch

SVIT SCHWEIZ

Exekutivrat

27.08.14 Zürich
13.-15.11.14 Klausur

Swiss Real Estate Forum

15.-17.01.15 Pontresina

Swiss Real Estate Campus

19.-21.10.14 Pontresina

SVIT-MITGLIEDERORGANISATIONEN

Aargau

21.08.14 Partnerfirmenanlass
09.09.14 Generalversammlung

Basel

05.12.14 SVIT Niggi-Näggi

Bern

11.09.14 Generalversammlung
5./6.11.14 SVIT Bern Immobilientage, Lenk

Graubünden

-

Ostschweiz

25.08.14 Mitgliederveranstaltung
12.01.15 Neujahrsapéro

Romandie

04.09.14 Déjeuner des membres
02.10.14 Déjeuner des membres
06.11.14 Déjeuner des membres
04.12.14 Déjeuner des membres

Solothurn

11.09.14 SVIT Day 2014, Velodrom Grenchen
20.11.14 Bänzenjass mit Fondue

Ticino

28.05.15 Generalversammlung

Zentralschweiz

08.01.15 Neujahrsapéro
08.05.15 Generalversammlung

Zürich

04.09.14 Stehlunch
25.09.14 Herbstevent
02.10.14 Stehlunch
06.11.14 Stehlunch
28.11.14 Jahresschluss

Kammer unabhängiger Bauherrenberater KUB

09.09.14 Herbstanlass, Metropol, Zürich
11.11.14 Lunchgespräch, Au Premier

Schweizerische Schätzungs- experten-Kammer SEK

26.08.14 Seminarworkshop «Bewertung von Einkaufszentren», Sihcity, Zürich
28.08.14 Erfä Bern
18.09.14 Valuation Congress 2014, Thun, «Immobilienbewertung im Wandel»
02.10.14 Erfä Basel
22.10.14 Erfä St. Gallen
29.10.14 Aufnahme-Assessment, Bern

Schweizerische Maklerkammer SMK

16.10.14 Generalversammlung

SVIT FM Schweiz

24.09.14 Generalversammlung
22.10.14 Good Morning FM!

Fachkammer STWE SVIT

30.10.14 Herbstanlass, St. Gallen



immobilia

ERSCHEINUNGSWEISE
monatlich, 12x pro Jahr

ABOPREIS FÜR NICHTMITGLIEDER
66.65 CHF (inkl. MWST)

EINZELPREIS
6 CHF (inkl. MWST)

AUFLAGEZAHL
Beglaubigte Auflage: 3083 (WEMF 2014)
Gedruckte Auflage: 4000

HERAUSGEBER
SVIT Verlag AG
Puls 5, Giessereistrasse 18
8005 Zürich
Telefon 044 434 78 88
Telefax 044 434 78 99
www.svit.ch / info@svit.ch

REDAKTION
Dr. Ivo Cathomen (Leitung)
Urs Bigler (Fotografie, Titelbild)
Simon Hubacher, Dietmar Knopf,
Mirjam Michel Dreier

DRUCK UND VERLAG
E-Druck AG, PrePress & Print
Lettenstrasse 21, 9009 St. Gallen
Telefon 071 246 41 41
Telefax 071 243 08 59
ISDN 071 243 08 57
www.edruck.ch, info@edruck.ch

SATZ UND LAYOUT
E-Druck AG, PrePress & Print
Martina Pichler
Andreas Feurer

**INSERATEVERWALTUNG
UND -VERKAUF**
Wincons AG
Margit Pfändler
Rinaldo Grämiger
Fischingerstrasse 66
Postfach, 8370 Sirmach
Telefon 071 969 60 30
Telefax 071 969 60 31
info@wincons.ch
www.wincons.ch

Nachdruck nur mit Quellenangabe gestattet. Über nicht bestellte Manuskripte kann keine Korrespondenz geführt werden. Inserate, PR und Produkte-News dienen lediglich der Information unserer Mitglieder und Leser über Produkte und Dienstleistungen.



***BIRGIT TANCK**
Die Zeichnerin und Illustratorin lebt und arbeitet in Hamburg.

UMBAUEN MIT SYSTEM

Welche Sanierungsmöglichkeiten gibt es für Ihre Liegenschaft und welche Lösung ist für Sie die Richtige? Mit welchen Kosten ist zu rechnen und welche Vorgehensweise ist die effizienteste? Macht eine Sanierung überhaupt Sinn oder wäre ein Ersatzneubau wirtschaftlich sinnvoller?

Besitzer von Mehrfamilienhäusern, Wohnüberbauungen oder Industrie-/Gewerbegebäuden stellen sich oft genau diese Fragen. Es lohnt sich zu Beginn eines Umbauprojekts die Immobilie ganzheitlich zu betrachten und eine klare Strategie festzulegen. Die Schmid Generalunternehmung setzt auf eine fundierte Projektentwicklung und bietet ein breites Fachwissen zur Realisierung eines nachhaltigen Umbauvorhabens an. Ob im Architektur- oder im GU-Auftragsverhältnis, die Kundenorientierung steht an erster Stelle.

VORTEILE

SICHERHEIT

Sie haben die Gewissheit, die richtige Sanierungslösung in Bezug auf Ihre Bedürfnisse zu kennen.

WERTSTEIGERUNG

Berechnungen zeigen Ihnen den Marktwert der Liegenschaft vor und nach der Sanierung unter Berücksichtigung der Investitionskosten auf.

MEHRWERT DER LIEGENSCHAFT

Sie generieren einen Mehrwert durch die sinnvolle Nutzung brachliegender Ausnutzungsreserven. Eine Erweiterung ermöglicht eine Querfinanzierung der Sanierungskosten.

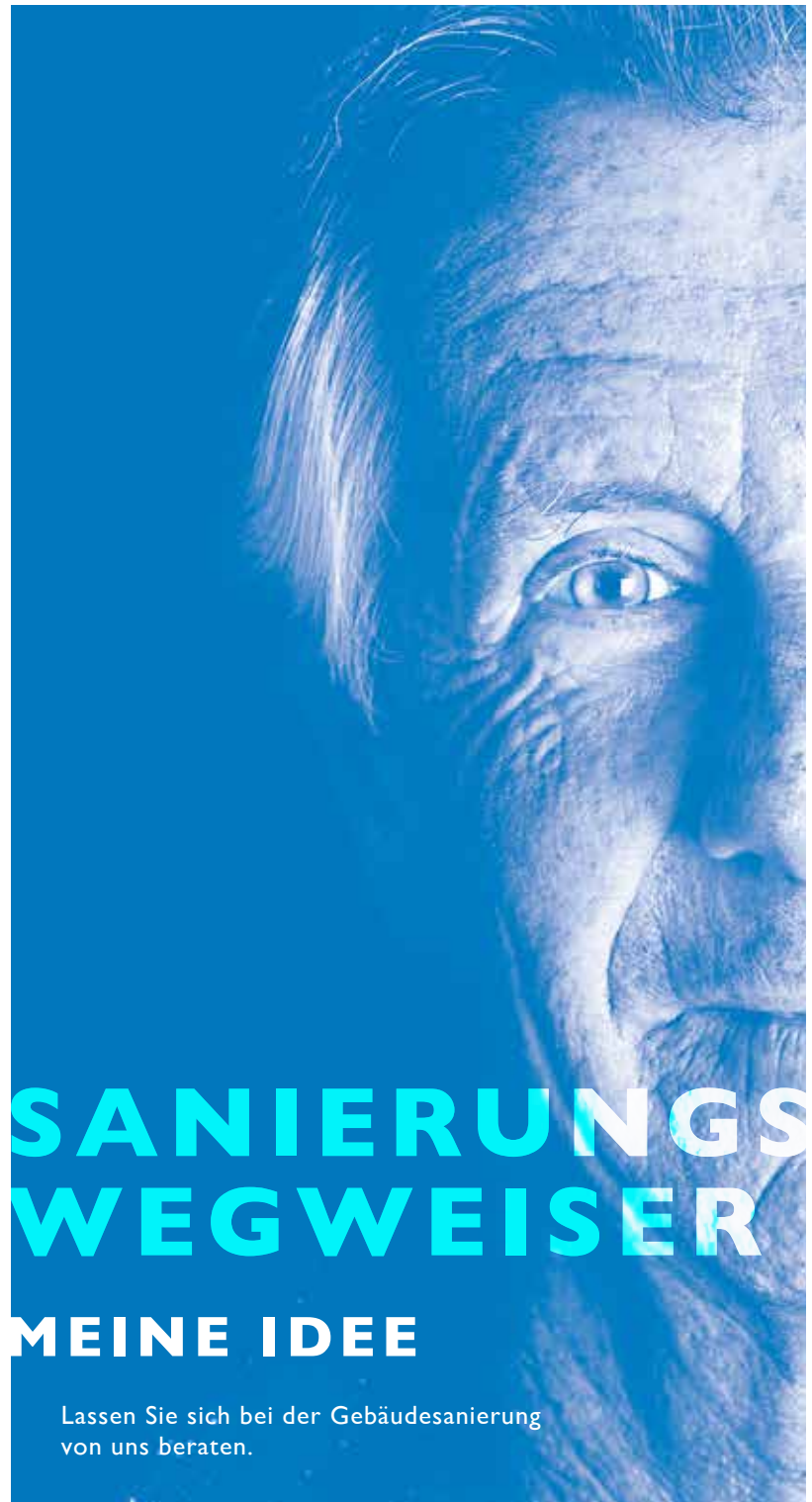
ENERGIEEINSPARUNG

Mit einer energetischen Gebäudemodernisierung senken Sie den Energieverbrauch und die damit verbundenen Nebenkosten. Damit erhöhen Sie die Attraktivität der Vermietbarkeit Ihrer Liegenschaft.

Ihr Ansprechpartner:

Beat Jäggi . Telefon 041 444 40 44

beat.jaeggi@schmid.lu



SANIERUNGS WEGWEISER

MEINE IDEE

Lassen Sie sich bei der Gebäudesanierung von uns beraten.

SCHMID GENERALUNTERNEHMUNG AG

Neuhaltenring 1 . 6030 Ebikon

Telefon 041 444 40 66 . gu@schmid.lu

www.schmid.lu

SCHMID
Ideen verwirklichen.



Institut für Schweizerisches und Internationales Baurecht
Institut pour le droit suisse et international de la construction

SCHWEIZERISCHE BAURECHTSTAGUNG

JOURNÉES SUISSES DU DROIT DE LA CONSTRUCTION

Deutsch:

27./28. Januar oder 3./4. Februar 2015

Français:

29 et 30 janvier 2015

IM PLENUM

Die Vergütung und viele Fragen
Wirksame Führung komplexer Bauprojekte
Komplizierte, ungeliebte Bauprozesse
Urteile, Themen und Thesen

WAHLVORTRÄGE

Neue SIA-Ordnungen 102/103 (2014)
Der Baugrund
Ausgleich von Planungsvorteilen
Dienstbarkeiten und das Bauen
Die Bauzulieferer und ihre Verträge
Das Projektbündnis
Lärm, Licht, Luftreinhaltung im Recht – ein Update
Diskussion zu Vertrags- und Vergaberecht

VORTAGUNG

Mängelhaftung und die praktischen Probleme

CONFÉRENCES EN PLENUM

Les contrats de mandataire de la construction (et la révision des Règlements SIA 102, 103 et 108)
Les grandes nouveautés en droit public (réglementation et jurisprudence)
La jurisprudence récente en droit privé
Faut-il réviser le contrat d'entreprise du CO et accroître les droits du maître de l'ouvrage ? (table ronde)

CONFÉRENCES À OPTION

LAT révisée, dézonage et indemnisation des propriétaires
L'expropriation des voisins exposés aux nuisances de la construction
La sous-traitance
Comment gérer les prétentions complémentaires de l'entrepreneur ?

ATELIERS

Les résidences secondaires
Discussion libre sur le droit public, le droit privé et le droit des marchés publics

PRÉ-JOURNÉE

Les relations entre les divers intervenants dans une construction

Anmeldung über unsere Homepage:
www.unifr.ch/baurecht

Inscription par Internet :
www.unifr.ch/droitconstruction

**Institut für Schweizerisches und Internationales Baurecht
Institut pour le droit suisse et international de la construction**

Av. Beauregard 13, CH-1700 Freiburg Tel. 026 300 80 40 Fax 026 300 97 20
www.unifr.ch/baurecht baurecht@unifr.ch www.unifr.ch/droitconstruction droitconstruction@unifr.ch